



OTSUS

xx.xx.2022 nr xx

Projekteerimistingimused mitteeluhoone ümberehitamiseks Soeva külas Seapesa kinnistule

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 17.11.2022 projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/13177 Soeva külas Seapesa kinnistul (katastriüksuse tunnus 15901:001:0218, suurus 13111m²) olemasoleva lauda ümberehitamiseks laohooneks.

Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse linnaarhitekti Siim Orava poolt koostatud järgmised projekteerimistingimused

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub hoonestatud Seapesa kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustuseta- ja hajaasustusalas, metsa- või põllumajandusmaa juhtotstarbega alal (valge ala, kus katastriüksuse sihtotstarve võib olla maatulundusmaa), kus ehitusloakohustuslikele ehitistele määratakse arhitektuursed ja ehituslikud tingimused projekteerimistingimustega; kui järgitakse ehitise kavandamisel üldplaneeringus seatud põhimõtteid.

Laohoone rajatakse olemasoleva lagunenenud laudahoone (ehitisregistri koodiga 103048574) asemele. Hoone saab kasutusotstarbe: 12529 Muu tööstuse laohoone.

Tegemist on hajaasutusega, kus detailplaneering ei ole kohustuslik, seetõttu antakse projekteerimistingimused välja vastavalt Ehitusseadustiku §26 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 1. Asjaoludest ei nähtu, et nimetatud kujul laudahoone asemele laohoone rajamine oleks tegevus, mis võiks vajada projekteerimistingimuste avalikku menetlust. Hoone sisuline kasutus küll muutub, kuid sellest ei tulene varasemaga võrreldes sisulist muutust.

Seapesa kinnistul olemasolevat laut-tootmishoonet ümbritsev ala on tootmisõu, seetõttu kinnistu sihtotstarvet ei muudeta.

Kavandatav ehitustegevus asub maatulundusmaade vahel, mis on põllumajandusliku otstarbega; lähimast naaberelamust jääb ehitustegevus ca 75 m kaugusele.

Kavandatav hoone peab projekteerimistingimuste alusel sobituma mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt on eelnõu esitatud omanikule ja naaberkinnisasja omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kui

kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

1. Projekteerimise lähtematerjal

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud „Audru valla üldplaneering“
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%.
- 1.5. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: metsa- või põllumajandusmaa juhtotstarbega ala (valge ala, kus katastriüksuse sihtotstarve võib olla maatulundusmaa).
- 1.6. Kinnistu suurus 13111 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised hooned: 103048574 laut
- 1.8. Kinnistule on varem projekteeritud (Eleväli AS poolt koostatud Töö nr 01422-E) Päikeseelektrijaam 30kW, mis on saanud ehitusloa nr.2212271_07720 18.03.2022 ja mis on ka rajatud vastavalt projektile.

2. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: Soovitakse püstitada olemasoleva lauda asemele uus laohoone-viihall.
- 2.2. EHITISE ASUKOHT: Hoone kavandada olemasoleva hoone piirides, tootmisõuemaale kitsendusi arvestades (vt lisatud asendiplaan).
- 2.3. EHITISE KAUGUS TÄNAVA/TEEPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: Pärnu-Lihula maantee kaitsevööndist väljaspool.
- 2.4. EHITISE LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: Hoonealune suurim pind lahendatakse projektiga – max 830m².
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Lahendada projektiga. Kasutada kõrgussüsteemi EH 2000
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Hoone suurim kõrgus on 7 m arvestades punktis 2.5 kõrgusmärke (maapinna kõrgus kavandatava ehitise asukohas ca 30,5 m, kõrgus on EH 2000 kõrguste süsteemis ja saadud Maa-ameti geoportaali lehelt <http://xgis.maaamet.ee>).
- 2.7. KATUSETÜÜP: Viilkatus
- 2.8. KORRUSTE ARV: 1 korrus
- 2.9. KATUSE KALLE JA KATTE TÜÜP: lahendada projektiga.
- 2.10. HARJAJOON: Paralleelne Pärnu-Lihula maanteega.
- 2.11. VÄLISVIIMISTLUS: plekk, puit, krohv
- 2.12. AKNAD, UKSED: lahendada projektiga.
- 2.13. TEED JA JUURDEPÄÄS: Olemasolev mahasõit avalikult kasutatavalt Pärnu-Lihula maanteelt.
- 2.14. SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada hoone sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.
- 2.15. HALJASTUS JA HEAKORD: Kinnistul asuv kõrghaljastus säilitada, vajadusel lisada. Krunt heakorradada.
- 2.16. PIIRDED: Vajadusel rajada kuni 2 m kõrgune läbipaistev piire, paigutada väikeloomade liikumise tagamiseks maapinnast piisavalt kõrgele.
- 2.17. PARKIMINE: omal kinnistul vähemalt üks parkimiskoht.
- 2.18. TULEOHUTUS: tagada normatiivsed tuleohutuskujud või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1. Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse ehitisega seotud tehnovõrgud ja juurdepääs avalikult teelt.
 - 3.2. Asendiplaanil esitada hoone nurgapunktide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.
 - 3.3. Amortiseerunud hooneosad kuuluvad lammutamisele.
 - 3.4. Lammutatavale osale esitada lammutusprojekt (võib olla ehitusprojekti osana) vastavalt lammutusprojektile esitatavatele nõuetele.
- 4. Projekt kooskõlastada**
- 4.1. Soovitav eskiisistaadiumis linnaarhitektiga enne ehtisregistrisse ehitusloa saamiseks taotluse esitamist.
 - 4.2. Transpordiamet.
- 5. Muud nõuded**
- 5.1. Projekt vormistada mitte vanemale kui kahe aasta vanusele maa-ala topograafilisele plaanile, mille mõõtkava on 1:500. Vertikaalplaneerimise kavandamiseks ja tuleohutuskaja arvestamiseks peab topo-geodeetilise uuringu ala ulatuma 8 m üle tootmisõueala piiri. Enne mõõdistustööde teostamist tuleb topo-geodeetilisi uuringuid läbi viival isikul pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole mõõdistusloa saamiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu 3 linn, tel 4448373). Topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
 - 5.2. Projekteeritav hoone ja teenindavad rajatised siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega kas olemasolevatest hoonetest või krundi piirist.
 - 5.3. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 21.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Kõiki projekteerimistingimuste nõudeid käsitleda ehitusprojekti.
 - 5.4. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid
 - 5.5. Ehitisega seotud tehnovõrkude ja – rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus. Asendiplaanile kanda kitsendused. Perspektiivsed ehitised märkida asendiplaanile (kui neid on).
 - 5.6. Kooskõlastamiseks esitatava projekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg või .dgn-formaadis ja .pdf failidena digitaalsel andmekandjal. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
 - 5.7. Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt (koos projekteerimistingimustega ja kooskõlastatud eskiisiga selle olemasolul) esitada elektrooniliselt Ehtisregistri kaudu või Audru osavallakeskuse Pärna allée 7, Audru alevik 88301, Pärnu linn, tuba 7, tel 444 8175.
- 6.** Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat (Ehitusseadustik § 33 lg 1).
- 7.** Projekteerimistingimuste väljastamise otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

8. Otsus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: Seapesa kinnistu asendiplaan

Siim Orav
5371 0690 siim.orav@parnu.ee

