



EELNÕU

OTSUS

xx.xx.2024 nr 3-5.4/xx

Projekteerimistingimused elamu püstitamiseks
Pärnu linnas Lemmetsa külas Sandra kinnistule

11.10.2024 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2411002/07608 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Lemmetsa külas Sandra (katastritunnus 15904:003:1733) kinnistule elamu projekteerimiseks.

Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse arhitekt Aleksander Saaki koostatud projekteerimistingimused.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Sandra kinnistu juhtfunktsiooniga elamumaa ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus on lubatud ühele maaüksusele ühe ühepereelamu koos abihoonetega püstitamine projekteerimistingimustega, kui järgitakse üksikelamu kavandamisel üldplaneeringus seatud põhimõtteid. Kinnistul on täidetud elamukrundi suuruse nõue, mis peab olema vähemalt 1200 m² ja laius vähemalt 30 m.

Piirkonna väljakujunenud keskkond on lahtise hoonestusviisiga, enamjaolt viilkatustega taluhooned ja maatulundushooned. Sandra kinnistule kavandatav sobitub olemasolevasse keskkonda, kuna on järgitud piirkonna hoonestuslaadi – viilkatus, fassaadi materjali valik jmt.

Sandra kinnistu sihtotstarbeks on elamumaa, kus on võimalik jätkata maa kasutamist selle praegusel katastriüksuse sihtotstarbel ning ehitustegevus ei kuulu detailplaneeringu kohustusega juhtudeks hajaasustuses. Sandra kinnistule soovitakse püstitada elamut üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitise sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehitise jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

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: elamumaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: Elamumaa EV.
- 1.6. Kinnistu suurus on 2988 m².
- 1.7. Kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kavandatakse püstitada elamu, üldplaneeringus määratud tingimustele vastavalt. Hoone peab sobituma mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi. Kuna kinnistul lasub valikult kasutatava tee kaitsevöönd, siis hoone kavandamisel Audru-Sanga tee poolsele kinnistupiirile lähemal, kui 30 meetrit tuleb ehitusprojekt kooskõlastada Transpordiametiga.
- 2.2. HOONESTUSALA: hoone kavandada kinnistule kitsendusi arvestades, sh. elektripaigaldise ja avalikult kasutatava tee kaitsevööndeid. (vt lisatud asendiskeem).
- 2.3. SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND: kuni 250 m².
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: ± 0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga.
- 2.5. SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: hoone maksimaalne kõrgus 9 m olemasolevast maapinnast.
- 2.7. PIIRDED: projekti koosseisus anda soovi korral kinnistu piirete lahendus. Piirded ei või olla kõrgemad kui 1,5 m. Piiret on keelatud rajada krundi piirist väljapoole.
- 2.8. KATUSEKALLE: 20 – 45 kraadi.
- 2.9. TEED JA JUURDEPÄÄS: riigimandisse kuuluvalt Audru-Sanga teelt.
- 2.10. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga.
- 2.11. VÄLISVIIMISTLUS: projekteerida sobituma olemasoleva hoonestuse ja miljöoga. Fassaadikattematerjalina mitte kasutada imiteerivaid materjale eelkõige plastmassi.
- 2.12. HEAKORD JA HALJASTUS: olemasolev teeäärne kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada ning jätkata sarnaselt naaberkinnistul paikneva puuderiviga.
- 2.13. PARKIMINE: lahendada projektiga.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusnõuded normatiivsest väiksema kuja puhul.
- 3.2. Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse hoonega seotud tehnovõrgud ja -rajatised (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, gaas jne) ning juurdepääs avalikult teelt.
- 3.3. Asendiplaanil esitada hoone nurgapuntide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1. Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada hoone eskiis planeerimisosakonna arhitektidele arvamuse avaldamiseks. Eskiisi joonised (asendiplaan, põhiplaanid, vaated, lõige) esitada vastavalt mõõtkavale, vaated värviliselt koos kavandataivate välisviimistluse materjalidega.
- 4.2. Enne ehitusloa taotlemist Transpordiametiga.

5. Muud nõuded

- 5.1. Ehitusprojekt 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 kinnistu piiri. Enne mõõdistustööde teostamist tuleb topo-geodeetilisi uuringuid läbi viival isikul pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole mõõdistustöö registreerimiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu 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 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 ja värvitoonid.
 - 5.5. Ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
 - 5.6. Kooskõlastamiseks esitatava projekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc või .rtf formaadis ja graafiline osa .dwg või .dgn formaadis failidena lisaks paberkandjale digitaalsel andmekandjal. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
 - 5.7. Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt koos kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda tuba 325.
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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: asendiskeem

Aleksander Saak
521 4486, aleksander.saak@parnu.ee