



**OTSUS**

xx.xx.2022 nr 3-5.4/xx

Projekteerimistingimused elamu püstitamiseks Pärnu linnas Audru alevikus Ääremetsa tee 1d kinnistul

25. oktoobril 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/09267 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Audru alevikus **Ääremetsa tee 1d** (katastritunnus 62401:001:2531) kinnistule elamu püstitamiseks.

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

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED**

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub hoonestamata Ääremetsa tee 1d kinnistu Audru alevikus, juhtfunktsiooniga maatulundusmaal, tiheasustusalal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel võib detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata, kuid avatud menetlust läbi viies, püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja selle juurde kuuluvad rajatised, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Tulenevalt sellest, et Ääremetsa tee 1d kinnistul soovitakse püstitada elamut üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitise sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Kinnistul on täidetud elamukrundi suuruse nõue, mis peab olema vähemalt 1200 m<sup>2</sup> ja laius vähemalt 30 m, kus on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja selle juurde kuuluvaid ehitusloakohustuslikke abihooneid kuni 3.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada detailplaneeringu koostamise kohustusega alal avatud menetlusena. Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt on eelnõu esitatud arvamuse avaldamiseks isikule, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata ja kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega.

**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. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: elamumaa – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa
  - 1.6. Kinnistu suurus: 11 105 m<sup>2</sup>
  - 1.7. Kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata
- 2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks**
- 2.1. ÜLDIST: soovitakse püstitada elamu, üldplaneeringus kehtestatud tingimuste kohaselt. Uue hoone ehitamisel ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitamisel tuleb silmas pidada rajatava hoonemahu sobivust ümbritseva piirkonnaga.
  - 2.2. HOONESTUSALA: Elamu kavandada mitte lähemale kui 4 m kinnistu piirist ja mitte lähemal kui 15 m Tõstamaa maantee poolsest krundipiirist (vt lisatud asendiskeem)
  - 2.3. ELAMU LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 260 m<sup>2</sup>
  - 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: elamu ±0.00 määrata EH2000 kõrguste süsteemis (±0.00 on elamu I korruse põrandapinna kõrgus.) Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele
  - 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: 4 hoonet (1 elamu + 3 kõrvalhoonet)
  - 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Elamu lubatud vähim kõrgus 5 m ja suurim kõrgus on 9 m, arvestades p 2.4 kõrgusmärke, elamu I korruse põrandapinna kõrgusest arvates
  - 2.7. KORRUSTE ARV: elamul on lubatud kuni 2 korrust, kusjuures teine korrus on täiskorrus
  - 2.8. KATUSETÜÜP: lahendada projektiga, eelistatud poolkelp-, kelp- või viilkatus.
  - 2.9. KATUSEKALLE: 20° – 45°
  - 2.10. KATUSEKATE: lahendada projektiga, selliselt, et sobitub välja kujunenud keskkonda
  - 2.11. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga
  - 2.12. VÄLISVIIMISTLUS: lahendada projektiga. Fassaadikattematerjalina mitte kasutada imiteerivaid materjale sh plastmassi, plekki jne
  - 2.13. SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada hoone sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud
  - 2.14. PIIRDED: projekti koosseisus anda soovi korral kinnistu piirete lahendus
  - 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: munitsipaalomandisse kuuluvalt Ääremetsa teelt. Avalikul teel parkimist ja manööverdamist mitte ette näha. Krundi piirist väljapoole jääva juurdepääsutee ehitab välja asjast huvitatud isik.
  - 2.16. HEAKORD JA HALJASTUS: olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada, maha võib võtta ainult hoonete alla ja lähiümbrusesse jäävad puud. Soovituslikult kavandada hoone kõrghaljastuseta alale
  - 2.17. PARKIMINE: oma kinnistul vähemalt kaks parkimiskohta
- 3. Ehituslikud (inseneritehnilised) 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. Ehitusprojekt kooskõlastada eskiisistaadiumis linnaarhitekti või projekteerimistingimused koostanud arhitektiga enne planeerimisosakonnale ehitusloa saamiseks esitamist. Eskiisi joonised (asendiplaan, põhiplaanid, vaated, lõige) esitada vastavalt mõõtkavale, vaated värviliselt koos kavandatavate välisviimistluse materjalidega.

## **5. Muud nõuded**

- 5.1. Ehitusprojekt vormistada kehtival geodeetilisel alusplaani koos tehnoorkudega, mõõdus M 1:500. Geodeetiline alusplaan koostatakse ja väljastatakse MidroStation programmi .dgn failina. Enne mõõdistustööde teostamist pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole olemasolevate mõõdistustööde täpsustamiseks ja vajadusel mõõdistusloa saamiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu linn, tel 444 8373).
  - 5.2. Projekteeritavad hooned ja 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 ehitusprojektis.
  - 5.4. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
  - 5.5. Ehitisega seotud tehnoorkude 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 .dod 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 tel 444 8337, 444 8338.
- 6.** Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat (Ehitusseadustik § 33 lg 1).
- 7.** Projekteerimistingimuste väljastamise otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
- 8.** Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel

planeerimisosakonna osakonna juhataja

Lisa: asendiskeem

Aleksander Saak

521 8846, Aleksander.saak@parnu.ee