



OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Projekteerimistingimuste eelnõu olemasoleva ärihoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks üle 33% või uue hoone püstitamiseks Pärnu linn, Hospitali tn 3 kinnistul

29.jaanuaril 2026 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2611002/00848 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Hospitali tn 3** (katastritunnus 62510:104:1570) kinnistul olemasoleva ärihoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks üle 33% hoone esialgu kavandatud mahust.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui

- 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Hospitali 3 kinnistu paikneb Pärnu muinsuskaitseala südames vanalinna alal, endise linnamüüri kulgemise asukohas, vahetult seespool kunagist linnamüüri, Uus-Pärnu linna markeerival asulakohal reg-nr 11973 ning Pärnu muinsuskaitsealal reg-nr 27007. Vastavalt „Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele Hospitali 3“ ümbristes Pärnu keskaegset linnasüda 14. sajandil rajatud Pärnu linnamüür, mis kulges läbi kõrval kinnistu Rüütli tn 30. Pärnu vanalinna suhteliselt väiksed kinnistud on ajalooliselt olnud väga tihedalt hoonestatud, sisehoovides olev hoovihoonestus oli sageli mitmekorruseline. Kinnistute täisehitus jääb vahemikku 75 kuni 100%. Ajaloolistelt kaardilt on Hospitali tn 3 kinnistu asukohas, Hospitali ja Uue tänava nurgal, tuvastatav hoonestus, mis ulatus krundi piirini mõlema tänava perimeetris. Kõrgem ja suurem hoonemaht Uue tänava ääres, Hospitali tänava pool madalam hoonemaht ning väiksemad hooned (kõrvalhooned) naaberkinnistute äärses.

Piirkonnas olevate kruntide täisehitusprotsent jääb valdavalt vahemikku 70% kuni 85%, väikematel kruntidel kuni 100%. Arhitektuuriselt domineerivad kõrge kaldega viilkatused, mis on Pärnu vanalinna iseloomulik tunnus, kuid esineb nii mansard kui kelpkatuseid, lisaks ka madalat viilkatust. Katusekattematerjalidena on kasutusel peamiselt kivi ja plekk. Hoonete korruselisus on varieeruv, ulatudes ühest kuni kolme korruseni, valdavalt on hooned kahekorruselised, mille kõrged viilkatused on kasutuses katusekorrustena, ka ühekorruselised hoonetel on kõrged viilkatused. Fassaadide viimistluses on ülekaalus krohv, kuid piirkonnas leidub ka puitfassaadiga hooneid, eriti madalamate abihoonete ja tänavaäärsete lisamahtude puhul. Hoonestustihedusest tulenevalt kruntidel haljastus puudub või on minimaalne, piirdudes üksikute puudega.

Pärnu vanalinna ajaloolisele hoonestusstruktuurile on omane kinnine hoonestusviis, kus hooned paiknevad tänavajoonel tihedalt üksteise kõrval. Hoonestuslaad koosneb erineva mahuga hoonetest ja mitmekesisest katusemaastikust, kus domineerivad kõrge kaldega viilkatused. Hoonestus paikneb valdavalt tänaväärsetel kinnistupiiridel väljakujunenud hoonestusjoonel, enamasti kinnises ehitusviisis ning naaberkinnistute piiridel kokku ehitatuna.

Hetkel paikneb kinnistul 1970. aastatel ümberehitatud kahe korruselise ajastule iseloomuliku madalakaldelise katusega ärihoone, mille põhimaht paikneb Uue tänava ääres. Hoonet on võrreldes varasemaga ehitatud Hospidali tänava poole pikemaks. Hoone Uue tänava poolsel fassaadil on vanem ja uuem osa selgelt eristatavad vundamendi üleminekute järgi. Kõige vanemas osas on säilinud massiivsete maakivist seintega keldrid tellisvõlvidega.

Nõukogudeaegne modernistliku arhitektuurikäsitlusega hoone jääb Pärnu vanalinna ruumilises koosluses väga võõraks, Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorras on hoone määratud C-kaitsekategooriasse.

Pärnu linna üldplaneeringu 2025+ kohaselt on kinnistu juhtfunktsiooniks segahoonestuse maa (S), kus kavandatavad kasutusotstarbed peavad sobituma piirkonnas väljakujunenud kasutusotstarvetega. Lubatud on nii monofunktsionaalsed kui ka segafunktsiooniga hooned, tingimusel, et tagatud on piirkonnale iseloomulik ja sobiv kasutus. Kinnistu kasutamise sihtotstarbe rakendamisel tuleb arvestada vastava maakasutuse juhtotstarbe hoonestus- ja ehitustingimusi. Juhul kui alale kavandatakse mitut erinevat maakasutuse juhtotstarvet, tuleb hoonestus- ja ehitustingimusi täita vastavalt kavandatud osakaalule. Ehitise püstitamisel sealjuures ümberehitamisel ja laiendamisel tuleb lähtuda hoone ja ümbritseva keskkonna sobivusest, universaalse disaini põhimõtetest ning parimast võimalikust arhitektuursest lahendusest. Kavandatav lahendus peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, sobituma ajaloolisse keskkonda, suhestuma avaliku ruumiga ning looma piirkonnale lisandväärtust. Muinsuskaitsealal uue hoonestuse püstitamisel ning olemasoleva hoone ümberehitamisel või laiendamisel on kohustuslik järgida lisaks ehitamise aluseks olevatele nõuetele Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorras (Vabariigi Valitsuse korraldus nr 42) sätestatud, kehtiva detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi ning arheoloogiamälestise alal kehtivaid nõudeid.

Pärnu vanalinnas uute hoonete püstitamisel või olulisel ümberehitamisel tuleb tagada ehitiste kõrgetasemeline ruumiline ja arhitektuurne lahendus ning turvalise, säästva ja kõrge ehituskunstilise kvaliteediga keskkonna kujunemine.

Hospidali tn 3 kinnistul kavandatakse olemasoleva ärihoone ümberehitamist ja laiendamist. Kuivõrd kavandatav ehitustegevus vastab Pärnu linna üldplaneeringus määratud tingimustele, Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorras (Vabariigi Valitsuse korraldus nr 42) sätestatud nõuetele ning Muinsuskaitseameti poolt heaks kiidetud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele, sealhulgas järgitakse ehitustööde kavandamisel arheoloogiamälestise alal kehtivaid nõudeid, ning kavandatav ehitustegevus ei too kaasa olulisi muutusi väljakujunenud hoonestuslaadis ega ruumilises keskkonnas ning ehitise sobitub piirkonda, ei ole Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt väljastatakse eelnõu omanikule nõusoleku andmiseks ja naaberkinnisasja omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kirjalikult arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada (Ehitusseadustiku § 31 lg 6).

Ehitusseadustiku § 28, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse järgmised projekteerimistingimused.

1. Projekteerimise lähtematerjal

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: Pärnu Linnavolikogu 20. mai 2021 otsusega nr 21 kehtestatud „Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+”.
- 1.3. Pärnu muinsuskaitseala kaitsekord: Vabariigi Valitsuse 02.02.2023 korraldus nr 42 „Pärnu muinsuskaitseala kaitsekord“.
- 1.4. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub
- 1.5. Katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%
- 1.6. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: segahoonestuse maa-ala
- 1.7. Kinnistu suurus: 881 m²
- 1.8. Kinnistu paikneb Pärnu linna Muinsuskaitsealal (reg nr 27007), ehitismälestise Pärnu linnakindlustused (reg nr 16677) alal ning arheoloogiamälestise alal Asulakoht (reg nr 11793). Kinnistule on koostatud aruanne: Vedru, G. 2025. Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Pärnu linnas Hospitali tänav 3 katastriüksusel (Asulakoht reg-nr 11793; Pärnu muinsuskaitseala reg-nr 27007) 2025. aastal, Muinsuskaitseameti heakskiit 23.01.2026 nr 53243.
- 1.9. Ehitisregistri andmetel on kinnistul : ärihoone (kaubandushoone/ehr kood 103016212), hoone on Muinsuskaitse kaitsekorra alusel määratud C – kaitsekategooriasse, mille autentsena säilitamist ei nõuta. Kinnistule kehtivad detailplaneeringu eritingimused Hospitali 3 Pärnus, koostaja Leele Välja, Ambient Design OÜ.
- 1.10. Maa- ja Ruumiameti andmetel on kinnistul : elektripaigaldise kaitsevöönd (Elektilevi OÜ), sideehitise kaitsevöönd (Telia Eesti AS), surveseadme kaitsevöönd (Gren Eesti AS)

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded

- 2.1. ÜLDISED NÕUDED :
 - 2.1.1 Ehitustegevuse kavandamisel, nii ümber- kui juurdeehituste puhul või uue hoone püstitamisel, tuleb lähtuda kinnistule kehtivatest detailplaneeringu eritingimustest. Samuti tuleb lähtuda Pärnu linna üldplaneeringuga sätestatud arendamise ja avaliku ruumi kujundamise põhimõtetest, vastava maa-ala kasutamise tingimustest ning muinsuskaitsealale seatud nõuetest, arvestada naaberkiinnistutel olemasolevate hoonetega ja vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning tagada naaberkiinnistutel olevate hoonete eluruumidel insolatsiooninõuete täitmine.
 - 2.1.2 Naaberkiinnistule Rüütli tn 30 on samuti koostamisel projekteerimistingimuste andmine, projekteerimistingimuste eelnõu on Hospitali tn 3 kinnistu omanikule tutvumiseks edastatud. Rüütli tn 30 kinnistule kehtivad Muinsuskaitseameti poolt 22.10.2024 nr 50040 kooskõlastatud detailplaneeringu eritingimused Rüütli 30 Pärnus, koostaja Leele Välja, Ruumiaeg OÜ.
 - 2.1.3 Kinnistul olemasolev hoone on Muinsuskaitse kaitsekorra alusel määratud C – kaitsekategooriasse, mida on lubatud nii lammutada kui ümber ehitada, kuid säilitada tuleb Uue tänava äärse olemasoleva hoonemahu vanemas osas on säilinud maakivist tellisvõlvidega kelder. Ümber- ja juurdeehituste puhul, samuti võimaliku uushoonestuse korral tuleb lähtuda kinnistule teostatud arheoloogilistest eeluuringutest (vt p 1.8), kehtivatest detailplaneeringu eritingimustest (vt 1.9).
 - 2.1.4 Pühavaimu tänava poolses otsas võib olla vanu konstruktsioone hilisemate sees osaliselt säilinud. Säilinud ajaloolisi detaile tuleb võimalusel osaliselt eksponeerida.
 - 2.1.5 Pärnu linna üldplaneeringu alusel on kinnistu maa kasutuse juhtfunktsiooniks segahoonestuse maa. Lähtuvalt Pärnu vanalinnas väljakujunenud valdavalt äri- ja osaliselt eluotstarbelisest kasutusest on kinnistul lubatud äri- ja elufunktsiooniga hoonestuse kavandamine.
 - 2.1.6 Vähemalt hoone esimesel korrusel, eelkõige tänavafrondis, tuleb kavandada avalikkusele suunatud ärifunktsioonid (sh büroo-, kaubandus-, toitlustus- ja teenindusfunktsioon). Hoone esimese korruse tänavafrondis ei ole lubatud elufunktsiooni ega majutusfunktsiooni kavandamine, sh külaliskorterid ning lühiajaline majutus.
 - 2.1.7 Hoone peab suhestuma avaliku tänavaruumiga ning olema tänavaruumi suhtes avatud ja kutsuv, sissepääsud kavandada kasutajasõbralikud ja esinduslikud tagades ligipääsetavuse nõuded.

- 2.1.8 Kinnistu asukohast tulenevalt tuleb elufunktsiooni kavandamisel arvestada võimalike asukohale iseloomulike mürähäiringutega, ja asjaoluga, et asukohta hoonestustiheduse tõttu võib eluruumide insolatsiooninõuete täitmine olla problemaatiline.
- 2.1.9 Muinsuskaitsealale jäävatel kinnistel on võimalik kaalutusotsuse alusel kaaluda parkimiskohtade arvu ja haljastusprotsendi vähendamist, kui väljakujunenud väärtuslik hoonestus ja õueala seda ei võimalda või see vähendab ala või üksikobjekti eripära ja väärtust. Ehitusprojektis tuleb selleks esitada vastavad põhjendused, vajaduse parkimisanalüüs ning lähipiirkonnas võimalikud parkimislahendused.
- 2.1.10 Kliimamuutustega kohanemiseks tagada kinnistul maksimaalsed võimalikud lahendused teatavas osas haljastuse kavandamiseks ning võimalusel kõvakattega alade osakaalu vähendamiseks. Kinnistul haljastusprotsendi vähendamise korral kompenseeritakse see, linnamajandus osakonnaga vastavasisuliste kokkulepete alusel.
- 2.1.11 Ehitise kavandamisel, sealhulgas ümberehitamisel ja laiendamisel tuleb arvestada ala väärtuste, võimalike kitsenduste ja keskkonnaningimustega ning rakendada asjakohaseid ehituslikke ja tehnilisi meetmeid ning vajadusel teostada vastavad uuringud, analüüsid jms.
- 2.1.12 Ehitise kavandamisel, sealhulgas ümberehitamisel ja laiendamisel tuleb arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega tagades sujuvad üleminekud vältides äkilisi kontraste nii hoonestuse kõrguse ja paigutuse osas.
- 2.1.13 Muinsuskaitsealal ei tohi juurde- ja ümberehitused arhitektuurselt käsitluselt olla tänavavaadetes domineeriv ajaloolise ehitise suhtes ja peavad oma arhitektuurselt kvaliteedilt rikastama vanalinna ruumilist keskkonda.
- 2.1.14 Muinsuskaitsealal juurde- ja ümberehitused peavad olema kvaliteetsetest ja väärimatest materjalidest, mis moodustavad harmoonilise kompositsiooni ümbritsevate ajalooliste hoonega. Materjalikasutus peab olema traditsioonipõhine, vältida imiteerivaid materjale.
- 2.1.15 Pärnu vanalinnas kui suure avaliku huviga asukohas uute hoonete püstitamisel või olulisel ümberehitamisel tuleb tagada ehitiste kõrgetasemeline ruumiline ja arhitektuurne lahendus ning turvalise, säästva ja kõrge ehituskunstilise kvaliteediga keskkonna kujunemine, soovituslik on parima võimaliku arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi arhitektuurivõistlus.
- 2.1.16 Ehitustegevus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ning avalike ja kaasatavate huvidega, lubatud ei ole põhjustada ülenormatiivseid häiringuid naaberkiinnistutele ega halvendada ümbritsevat elukeskkonda.
- 2.1.17 Ehitustegevust kavandamisel naaberkiinnistu piirile lähemal kui 4 m küsitakse naaberkiinnistu omaniku(ke) arvamust.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem ja lisa materjalid.
Hoonestusala määramisel on lähtutud kinnistule koostatud Muinsuskaitse detailplaneeringu eritingimustest, arheoloogilistest eeluringutest, ajaloolisest hoonestusstruktuurist üldplaneeringuga seatud tingimustest, kinnistu omapärast, kinnistul olemasolevast hoonest ja naaberkiinnistutel olemasolevatest ning kavandatavatest hoonetest.
Pärnu vanalinnale iseloomuliku hoonestusstruktuuri tagamiseks on hoonestusala kinnistul olemasolevale hoonele juurdeehituse kavandamiseks määratud Hospidali tänava äärsele kinnistupiirile, Uuest tänavast kuni Rütli tn 30 naaberkiinnistu piirini.
Ehitustegevuse kavandamisel arvestada naaberkiinnistutel Pühavaimu tn 10 ja 12, Rütli tn 28 ning Rütli tn 30 olemasoleva ja kavandatava hoonestusega, tagades sujuva ülemineku ja vältides äkilisi kontraste hoonete kõrguste ja paigutuse suhtes. Tagada vaadeldavus Hospidali tn 1 Pärnu linna ühele vanimale ajaloolisele hoonele ja selle efektsel viilule.
Naaberkiinnistute piirile ehitamisel rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid.
- 2.3. KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem ja lisa materjalid.
Kinnistul olemasolev hoone paikneb Uue tänava äärsele kinnistupiiril. Vastavalt p 2.2 on hoonestusala juurdeehituse kavandamiseks määratud Uue tänava ja Hospidali tänava kinnistupiirile. Üle tänava äärsete kinnistupiiride võivad üle ulatuda vaid katuseräästad.
- 2.4. LUBATUD TÄISEHITUS: kinnistul lubatud täisehitus on kuni 80% ehk kuni 705 m². Olemasoleva hoone ehitisealune pind e-ehitus platvormi andmetel on 508,6 m², juurdeehituse maksimaalne ehitisealune pind võib olla kuni 195 m².
- 2.5. LUBATAV HOONETE ARV: kuni kolm hoonet (kinnistul on ajalooliselt olnud kolm hoonet).

- 2.6. **KÕRGUSLIK SIDUMINE:** sidumiskõrguse määramisel arvestada Hospidali ja Uue tänavaga ning kinnistu hooviala ja naaberkinnistute kõrgustega. Hoones ja kinnistul tagada nõuetele vastav ligipääsetavus kõigile. Hetkel meile teadaolevalt on kinnistu hooviala keskmine absoluutne kõrgus +6.30 m, tänavate kõrgus Uue ja Hospidali tänava nurgal absoluutse kõrguse vahemikus +5.90 m kuni +6.00 m, tänavad langevad Pühavaimu ja Rüütli tänavate suunas.
- 2.7. **KORRUSTE ARV:** vt lisatud asendiskeem ja lisa materjalid.
Korruste kavandamisel arvestada ka p 2.8, p 2.9 ja p 2,10 tingimustega.
- 1) Uue tänava äärsel hoone põhimahul kaks täiskorrust, hoone mahu kõrge viilkatuse osas lubatud ka katusekorruse kavandamine. Hoonemahu kõige vanemas osas säilitada ajalooline massiivsete maakivist seintega tellisvõlvidega kelder.
 - 2) Hoovi poolse hoone mahu Pühavaimu tn 10 ja 12 naaberkinnistute piiril on lubatud kaks täiskorrust, võimalusel katusekorrus.
 - 3) Hospidali tänava äärde juurdeehitusele määratud hoonestusala üks täiskorrus ja katusekorrus. Katusekorruse kavandamisel arvestada, et katusekorruseks loetakse kaldkatuse all olevat korrust, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinuosade (sh aknad) kogupikkus on $\geq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa.
- 2.8. **LUBATUD SUURIM KÕRGUS:** vt lisatud asendiskeem ja lisa materjalid.
- 1) Uue tänava äärse hoone põhimahu kõrgus mitte kõrgem kui Pühavaimu tn 8 ja Hospidali tn 1 kinnistutel Uue tänava äärsete olemasolevate kõrgemate ajalooliste hoonete katuseharja kõrgus.
 - 2) Hoovi poolse hoone mahu kõrgus Pühavaimu tn 10 ja 12 naaberkinnistute piiril ei tohi ületada Pühavaimu 12 ja Rüütli tn 28 olemasoleva tulemüüri kõrgust.
 - 3) Olemasoleva hoone ja naaberkinnistu Rüütli tn 30 vahele juurde ehitatava hoonemahu kõrgus ei tohi ületada Pühavaimu tn 10 ja 12 naaberkinnistute piirile kavandatava hoovi poolse hoone mahu kõrgust, tagada tuleb sujuv üleminek Rüütli tn 30 kinnistul olemasoleva ja kavandatava hoonestuse suhtes.
 - 4) Uue tänava ja Hospidali tänava nurgale, olemasolevast hoonest kuni Hospidali tänava poolse kinnistupiirini kavandatava hoonemahu kõrgus ei tohi ületada Uue tänava äärse olemasoleva hoone räästa kõrgust.
- 2.9. **KATUSETÜÜP:** Katusetüüpide kavandamisel arvestada ka p 2.7 ja p 2.8 tingimustega.
- 1) Uue tänava äärse hoone põhimahul kõrge viilkatus.
 - 2) Olemasoleva hoone ja naaberkinnistu Rüütli tn 30 vahele juurde ehitataval hoone mahu viilkatus.
 - 3) Hoovi poolse hoone mahu Pühavaimu tn 10 ja 12 naaberkinnistute piiril ühepoolse kaldega katus.
 - 4) Juurdeehitusel olemasoleva hoone ees Uue ja Hospidali tänava nurgal ühepoolse kaldega katus, mille kõrgeim punkt ei ületa Uue tänava äärse olemasoleva hoone räästa kõrgust.
- Hoovi pool on lubatud arhitektuurselt sobivaid katuseväljaehitused, arvestades p 2.7 kirjeldatud katusekorruse tingimustega. Katusetüübi kavandamisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, vajadusel kavandada lumetõkked.
- 2.10. **KATUSEKALLE:** vt lisatud asendiskeem ja lisa materjalid.
Katusekallete kavandamisel arvestada ka p 2.7, p 2.8 ja p 2.9 tingimustega.
- 1) Uue tänava äärse hoone põhimahul kõrge min 40° kaldega viilkatus.
 - 2) Olemasoleva hoone ning naaberkinnistu Rüütli tn 30 vahele juurde ehitataval hoone mahu min 40° kaldega viilkatus.
 - 3) Hoovi poolse hoone mahu Pühavaimu tn 10 ja 12 naaberkinnistute piiril min 15° ühepoolse kaldega katus.
 - 4) Juurdeehitusel olemasoleva hoone ees Uue ja Hospidali tänava nurgal ühepoolse kaldega katus, mille kõrgeim punkt ei ületa Uue tänava äärse olemasoleva hoone räästa kõrgust.
- Hoovi poolsete katuseväljaehituste katusekalle kavandada arhitektuurselt sobivalt, arvestades p 2.7 kirjeldatud katusekorruse tingimustega.
- 2.11. **KATUSEKATE:** Katustel, mille katusekalle on 40° või rohkem kasutada katusekivi, madalamakaldeliste katuste puhul on lubatud kasutada ka valtsplekki.

2.12. AKNAD JA UKSED:

Tänaväärseid hooned peavad suhestuma avaliku tänavaruumiga, hoone sissepääsud tuleb kavandada kasutajasõbralikud ja esinduslikud. Avaliku kasutuse suunitlusega funktsioonidele tagada ligipääsetavuse nõuded. Tänaväärsetel fassaadidel lähtuda traditsioonilisest aknapinna/seinapinna vahelisest proportsioonist. Tänaväärsetele fassaadidele mitte kavandada eenduvaid rõdusid. Tänavafassaadidel ei ole lubatud aknaid/uksi reklaamide vms kogu ulatuses kinni katta.

2.13. VÄLISVIIMISTLUS:

Hooned ei tohi arhitektuurselt käsitluselt olla tänavavaadetes domineerivad ajalooliste ehitiste suhtes vaid peavad oma arhitektuurselt kvaliteedilt rikastama vanalinna ruumilist keskkonda. Hoonete arhitektuurikäsitlus peab olema tänapäevane ja kõrgetasemeline, mis sobitub ajaloolisse keskkonda ning lisab vanalinna ruumilisse keskkonda lisandväärtust. Kasutada kvaliteetseid ja väärikaid materjale, mis harmoneeruvad ajalooliste hoonetega.

Vältimaks vanalinnale mitteomast liiga monotoonset fassaadi tuleb fassaade visuaalselt liigendatud. Materjalikasutus peab olema traditsioonipõhine, imiteerivaid materjale vältida. Valdava fassaadiviimistlusematerjalina kavandada krohv või monoliitbetoon, Hospidali tänavääsel juurde ehitusel võib osaliselt kavandada puit viimistlust.

Hoone teenindamiseks vajalikud tehnoseadmed ja -võrgud tuleb lahendada hoonete mahus sj seadmete välisosade paigutamine hoone fassaadidele ega katusele ei ole lubatud. Tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja lahendatakse hoonega ja ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei varja iseloomulikke fassaadidetaile, ei tekita valgushäiringut ega domineeri linnaruumis. Valgusreklaamide kasutamine ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud aknaid/uksi reklaamide vms kinni katta.

2.14. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistule sõidukitega juurdepääs Hospidali tänavalt, vajadusel võib hoovi pääsu vormistada kangialusena. Kinnistu õuealal teede ja platside kavandamisel lähtuda Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorras (Vabariigi Valitsus 02.02.2023 korraldus nr 42) p 20 „Muinsuskaitseala tänavate, õuemaa ja haljastuse puhul kehtivad järgmised nõuded“ sätestatust. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ning kinnistu siseste teede ja platside ristlõiked koos katenditega, katendid valida ajaloolisse keskkonda sobivad, välistatud on asfaltkatend. Ehituse käigus hävinenud katendid linnatänavamaal tuleb taastada.

2.15. HALJASTUS JA HEAKORD: Üldplaneeringuga on segahoonestuse maa-alal ettenähtud haljastuse osakaal 30% kinnistu pinnast, mida muinsuskaitsealal on lubatud kaalutusotsuse alusel vähendada, kus juba väljakujunenud väärtuslik hoonestus ja õueala seda ei võimalda või vähendab see ala või üksikobjekti eripära ja väärtust. Haljastusprotsendi vähendamise eelduseks on kokkulepe, mille alusel puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse asendusistutusega mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal), selleks vajalikud kokkulepped tuleb sõlmida ehitusprojekti staadiumis Pärnu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnaga. Küll aga on oluline tõsta haljastuse kvaliteeti ja parandada haljastusega linnekeskkonna tingimusi. Kliimamuutustega kohanemiseks tuleb igal kinnistul leida võimalikud alternatiivsed lahendused haljastuse tagamiseks, kas vertikaalhaljastuse, konteinerhaljastuse, madalhaljastusena vms.

Kinnistul näha ette avalikku vaadet ja naabreid mitte häiriv varjatud asukoht nõuetele vastava jätmete kogumiseks, tagada kinnised asukohta sobivad varjatud lahendused eelistatult hoone mahus. Ehitusprojekti koosseisus esitada detailne õueala lahendus koos haljastuslahendusega.

2.16. PIIRDED JA VÄRAVAD: Juhul kui juurdeehitust ei kavandata Rüütli tn 30 kinnistu piirini tuleb tänavaaäärsele krundipiirile kavandada vanalinnale iseloomulik kõrge piirdemüür või väravad, mis on lahendatud arhitektuurselt terviklikult koos tänavaaäärse hoonega. Õueala eraldamiseks tänavaruumist ei tohi kasutada tõkkepuid vm ajaloolisse keskkonda sobimatuid lahendusi. Kinnistu õueala kavandamisel lähtuda Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorras (Vabariigi Valitsus 02.02.2023 korraldus nr 42) p 20 „Muinsuskaitseala tänavate, õuemaa ja haljastuse puhul kehtivad järgmised nõuded“ sätestatust.

2.17. PARKIMINE: üldplaneeringuga on lubatud parkimiskohtade arvu vähendamine kaalutusotsuse alusel muinsuskaitsealal, selle kaitsevööndis ja miljööväärtuslikul alal, kus juba väljakujunenud väärtuslik hoonestus ja õueala seda ei võimalda või vähendab see ala või üksikobjekti eripära ja väärtust. Ehitusprojektis kirjeldada võimalikud avalikud parkimiskohad lähipiirkonnas. Kinnistule kavandada võimalikult palju jalgrataste parkimise võimalusi, eelistatult hoone mahus.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

Kinnistu paikneb Pärnu linna Muinsuskaitsealal (reg nr 27007) Pärnu vanalinnas ehitismälestise Pärnu linnakindlustused (reg nr 16677) alal ning arheoloogiamälestise alal Asulakoht (reg nr 11793).

- 3.1 Alal kaevetööde teostamine kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Kaevetöödel tagada koostöös Muinsuskaitseametiga arheoloogiline uurimine ja ehitusaegne jälgimine.
- 3.2 Arvestades asjaoluga, et kinnistu paikneb Pärnu vanalinnas kus hoonestusstruktuur on naaberkiinnistutel omavahel tihedalt põimunud tuleb kiinnistutel ehitustegevuse kavandamisele eelnevalt fikseerida asjasse puutuvatel kiinnistutel paiknevate ehitiste olemasolev tehniline seisukord, lähtudes Ehitusseadustiku § 8 (ohutuse põhimõtte) ja § 11 (ehitamisele esitatavad nõuded), eesmärgiga tagada ehitamise ohutus ning kolmandate isikute õiguste ja vara kaitse. Olemasolevate hoonete hetkeseisundi fikseerimisel enne ehitustööde algust aitab vältida võimalikke hilisemaid vaidlusi.
Enne projekteerimist ja/või ehitamise ajal tuleb vastavalt Ehitusseadustiku § 8 teostada ehitiste tehniline seire ning vajaduse korral läbi viia asjakohased uuringud, ekspertiisid või muud vajalikud toimingud, et hinnata ja maandada ehitustegevuse mõju ümbritsevatele ehitistele. Vajadusel teostada asjakohased alusuuringud lähtuvalt seadustest, nõuetest või pädevate asutuste seisukohtadest.
- 3.3 Arvestades kinnistu paiknemist Pärnu vanalinnas, kus keskkond on keskmisest mürarikkam, tuleb elufunktsiooni kavandamise soovi korral hinnata asukohale iseloomulikke võimalikke mürahäiringuid sh müra sihtväärtus (müratase, mille puhul häiring ja tervisemõju on minimaalne või vastuvõetav) kui müra sihtväärtus on ületatud, tuleb kaaluda müra vähendamise meetmeid, et tagada inimeste heaolu ja tervise kaitse. Ehitusprojektis esitada müraanalüüs, lähtudes kehtivatest müra normtasemetest, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Müra normtasemed ja müra mõõtmise meetodid“, vajaduse kavandada müra leevendavad arhitektuursed ja tehnilised lahendused.
- 3.4 Arvestades Pärnu vanalinna tihedat hoonestusstruktuuri, tuleb seal eluruumide kavandamise soovi korral hinnata insolatsiooninõuete täitmist ning esitada ehitusprojektis insolatsioonianalüüs, lähtudes kehtivatest eluruumide tervisekaitse- ja ehitusnormidest, sh EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ arvestades sealjuures olemasoleva ja kavandatava hoonestuse vastastikust mõju.
- 3.5 Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul.
- 3.6 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevett ja lund kiinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkiinnistutele ega linna tänavamaale v.a linnatänavamaa sademevetrassi. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkiinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega. Põhjendamata vajadusel ei ole lubatud maapinda võrreldes naaberkiinnistutega oluliselt tõsta. Vertikaalplaneerimine esitada standardsete samakõrgusjoontega vastavalt majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ § 23.
- 3.7 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda vajadusel trassivaldajatelt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1 Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada soovituslikult hoone eskiis ruumi- ja arhitektuuri osakonna arhitektidele arvamuse andmiseks ja Muinsuskaitseametile kooskõlastamiseks. Eskiisi joonised (asendi plaan, põhiplaanid, vaated, lõige) esitada vastavalt mõõtkavale, vaated värviliselt koos kavandatavate välisviimistluse materjalidega.

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 tuleohutuskuja arvestamiseks peab mõõdistusala piir ulatuma 8 m üle kinnistu piiri. Enne topogeodeetilise uuringu teostamist

- peab vastavat pädevust omav isik taotlema Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnalt mõõdistusloa (mõõdistustööde spetsialist tel 5561 5961).
- 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 Arheoloogjaalal tuleb kaeve- ja pinnasetööde puhul need läbi uurida (uurimismeetod: arheoloogilised kaevamised). Kaevamisel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. Kaevetöödel peab olema ekskavaatori varustuses ka hammasteta kopp. Enne tööde teostamise algust peab Muinsuskaitseametist taotlema tööde tegemise loa (MuKS § 52 lg 3; <https://register.muinas.ee/> → peale sisse logimist vali vasakpoolsest menüüst „Tööd mälestisel “ → „Tööde lubade taotlused “ → „Lisa “). Tööde tegemise luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringutealise esitamist.
 - 5.5 Ehitusprojekt koostamisel arvestada alates 1. juulist 2026 kehtiva „Hädaolukorra seaduse ning selle alusel antud rakendusaktidega kehtestatud varjendite ja varjumiskohtade rajamise nõuetega.“
 - 5.6 Ehitusprojektis esitada projekteeritava ehitise piirkonda arhitektuurse sobivuse (sh mahu ja kõrguse) põhjendus/ruumiline analüüs. Ehitusprojektis peavad olema selgelt välja toodud asjakohased kõrguslikud võrdlused naaberkinnistutel olevate ehitistega.
 - 5.7 Ehitusprojekt esitada põhiprojekti staadiumis (MuKS § 50 lg 4). Kinnistu paikneb arheoloogiamälestisel Asulakoht (reg-nr 11793). Lähtuda Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorras (Vabariigi Valitsus 02.02.2023 korraldus nr 42) p 21 „Muinsuskaitsealal asuva arheoloogiapärandi kaitseks kehtivad järgmised nõuded“ sätestatust.
 - 5.8 Ehitusprojektis esitada ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ning haljastuse lahendus.
 - 5.9 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc- või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg- või .dgn-formaadis. Jooniste loetavuse huvides esitada vajadusel tehnovõrkude koondplaan, vertikaalplaneerimise ja haljastuse joonised eraldi. Väljastatud projekteerimistingimused, tehnilised tingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
 - 5.10 Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt esitada elektrooniliselt e-ehituse platvormi kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonna ehitusjärelvalve teenistusele tel 5190 6015, 5307 0865.
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.

Siim Orav
linnaarhitekt

Lisad: 1) Hospitali tn 3 asendiskeem
2) Pärnu Hospitali tn 3 inventariseerimisjoonised 1947 a.
3) Ajaloolised fotod O.Esna erakogust

Koostas:
arhitekt Kristi Kalamees
kristi.kalamees@parnu.ee
tel 5386 8478

