



EELNÕU

## OTSUS

xx.xx.202x nr xx

Projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks  
Pärnu linn Jaani tn 6a kinnistul

06. aprillil 2026 esitati E-ehitus platvormi kaudu taotlus nr 2611002/03119 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Jaani tn 6a** (katastritunnus 62401:001:3334) kinnistul üksikelamu püstitamiseks.

### PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

PlanS § 125 lg 1 kohaselt on ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Jaani tn 6a kinnistu asub Pärnu linna tiheasustusega alal.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada 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.

Kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu 2025+ alusel on Jaani, J. V. Jannseni, Loode, Lubja ja Linda tänavate vahele jäävas piirkonnas kinnistute valdavaks maakasutuse juhtotstarbeks pereelamumaa, vaid J. V. Jannseni linna peatänav poolsete kinnistute maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Piirkonnas on pereelamumaa kinnistute suurused valdavalt ca 600 m<sup>2</sup>, üksikud suurusega 900–1200 m<sup>2</sup>. Väikeelamumaa kinnistute suurused jäävad vahemikku 700–1200 m<sup>2</sup>, kuid on ka üks suurem kuni 2500 m<sup>2</sup> kinnistu. Jaani tn 6a kinnistu suurusega 1269 m<sup>2</sup> on moodustatud Jaani tn 6 kinnistu jagamisel, kinnistu jääb pereelamumaa juhtotstarbega alale. Piirkonnale iseloomulik hoonestusstruktuur pereelamumaal on väljakujunenud lahtisel perimeetraalsel hoonestusviisil tänavate ääres väljakujunenud ehitusjoonel paiknevatest valdavalt viilkatusega (üks + katusekorrus) ja puitfassaadiga üksikelamutest, vaid Linda tänav ääres on suuremad kahe täiskorruse ja lamekatusega ning krohvitud fassaadiga üksikelamud. J. V. Jannseni tänav poolsetel väikeelamumaa kruntidel on valdavalt kahe täiskorruse ja madalakaldelise katusega puitfassaadiga väikesed korterelamud. Kruntide tagumises osas, vahetult naaberkinnistute piiril, paiknevad ühe korruselised abihooned, mis jätavad elamute taha privaatsed õuealad. Sageli paiknevad naaberkinnistute abihooned üksteisega kohakuti ja/või on omavahel kokku ehitatud.

Jaani tn 6a moodustatud uus kinnistu jääb olemasolevate hoonestatud kinnistute vahele, kus soovitakse püstitada uus üksikelamu arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ning üldplaneeringuga määratud tingimusi. Seega ei ole PlanS § 125 lg 5 tingimuste tagamisel detailplaneeringu koostamine vajalik.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimuste eelnõu omanikule nõusoleku andmiseks ja naaberkinnisaja 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 Projektide koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2 Kehtiv üldplaneering: Kehtiv üldplaneering: Pärnu Linnavolikogu 20. mai 2021 otsusega nr 21 kehtestatud „Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+“.
- 1.3 Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4 Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%.
- 1.5 Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: pereelamumaa.
- 1.6 Kinnistu suurus : 1269 m<sup>2</sup>.
- 1.7 E-ehituse andmetel on kinnistu hoonestamata
- 1.8 Maa- ja Ruumiameti andmetel on kinnistul : sideehitise (Telia Eesti AS) kaitsevöönd

## **2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks**

- 2.1. ÜLDIST: Jaani tn 6a uuele moodustatud kinnistule soovitakse püstitada üksikelamu. Kinnistul ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitis sobitub mahult ja otstarbalt piirkonnas väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja miljööga ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega. Kavandatav peab olema arhitektuurselt heal tasemel ning visuaalselt ja proportsionaalselt harmoneerima lähiümbruse hoonetega. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole kinnistule ehitiste kavandamisel lubatud kitsendada naaberkinnistu ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning tagada olemasolevatel elamutel nõuetele vastavad insolatsiooni tingimused. Naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m ehitiste kavandamisel küsitakse naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel lähtutakse üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ja miljööst ning kinnistu omapärast s.h kinnistul ja naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest. Kuni kahe korruselisele elamu põhimahule on hoonestusala määratud tänava äärses kinnistupiirist 6m kaugusele ja naaberkinnistute piiridest 4m kaugusele. Tänavaga poole on määratud hoonestusala ühe korruselise hoonemahu rajamiseks kus tuleb arvestada naaberkinnistul olemasoleva ehitisega. Naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m ehitamisel tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid. Hoonestusalast üle võivad ulatuda hoone osad mida määruse nr 57 § 19 alusel ei arvestata ehitise pinna hulka, üle tänava poolse kinnistupiiri ei ole lubatud hoone osad kavandada.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem ja p 2.2. Tänavaga äärses hoonestusalas võib ühe korruselise hoone maht paikneda tänava poolse kinnistupiiril.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt üldplaneeringule määratakse pereelamumaa juhtotstarbega kinnistul üksikelamu ja kuni kahe korteriga elamu püstitamisel kinnistu suurim lubatud täisehitus ehk ehitistealune pind pereelamumaa tingimustes esitatud valemi alusel. Jaani tn 6a kinnistul on suurim ehitistealune pind kinnistul kokku lubatud kuni 243 m<sup>2</sup>. Vastavalt E-ehitus platvormi andmetele jäävad piirkonnas olemasolevate samatüübiliste üksikelamute mahud valdavalt 400m<sup>3</sup> kuni 800m<sup>3</sup> vahele ning nende ehitisealune pind jääb valdavalt vahemikku 100 – 200 m<sup>2</sup>.

Elamule lisaks on soovi korral võimalik kinnistule kavandada piirkonna hoonestuslaadile sobiv abihoone(ed) arvestades eelöeldud kinnistule üldplaneeringuga lubatud ehitisealuse pinnaga. Kinnistule lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m<sup>2</sup> hoonete alune pind.

- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile on kinnistule lubatud rajada kuni kolm hoonet, üks elamu ja kaks abihoonet, järgides kinnistule üldplaneeringuga lubatud täisehitust (vt p 2.4). Käesolevate projekteerimistingimused on aluseks üksnes elamu püstitamiseks. Vastavalt Planeerimisseaduse §125 lg 5 on projekteerimistingimuste alusel lubatud olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal püstitada üks hoone ja seda teenindavad rajatised, projekteerimistingimuste alusel ei ole lubatud ühele kinnistule teist korda ehitustegevust kavandada. Kinnistule abihoone kavandamisel tuleb järgida Ehitusseadustiku lisa 1 määratletut ehk abihoone ehitisealune pind ei saa olla suurem kui 60 m<sup>2</sup> ja kõrgem kui 5m.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: uue elamu püstitamisel I korruse põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +4.60m kuni +4.80m. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistu ees olemasoleva tänava maapinna keskmine absoluutne kõrgus +4.50m (EH2000).
- 2.7. KORRUSTE ARV: vt lisatud asendiskeem. Vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tagades sujuv üleminek erinevate hoonestuslaadide vahel. Elamu põhimahul kuni kaks korrust ja tänava poolisel hoonemahul üks korrus.
- 2.8. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: vt lisatud asendiskeem. Vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tagades sujuv üleminek erinevate hoonestuslaadide vahel. Elamu kahe korruselisel põhimahul kuni 8m, absoluutse kõrgusega +12.50 m ja tänava poolisel ühe korruselisel hoonemahul kuni 4m, absoluutse kõrgusega +8.50 m. Hoone kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistu ees olemasoleva tänava maapinna keskmine absoluutne kõrgus +4.50m (EH2000).
- 2.9. KATUSETÜÜP: vt lisatud asendiskeem. Vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tagades sujuv üleminek erinevate hoonestuslaadide vahel. Lubatud on nii lame- kui kaldkatuse kavandamine arvestades p 2.7 ja 2.8 lubatud hoonemahtude korruselisuse ja kõrgusega.
- 2.10. KATUSEKALLE: arhitektuurselt sobivalt vastavalt valitud katusetüübile.
- 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: arhitektuurselt sobivalt vastavalt valitud katusetüübile. Tagada arhitektuurselt sobivad proportsioonid sein- ja katusepinna vahel.
- 2.12. KATUSEKATE: arhitektuurselt sobivalt vastavalt valitud katusetüübile.
- 2.13. AKNAD JA UKSED: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt, tänava äärsel elamu põhimahu fassaadil vältida ilma akendeta seinapindasid.
- 2.14. VÄLISVIIMISTLUS: Vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tagades sujuv üleminek erinevate hoonestuslaadide vahel. Fassaadiviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti ning väljakujunenud miljööd väärtustavaid materjale ja värvitoone. Elamu põhimahu osas krohv, puit, fassaadikivi või teised keskkonda sobivad fassaadimaterjalid. Lubatud ei ole kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale.
- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistule juurdepääse rajatud ei ole. Linda tänavalt kinnistule juurdepääsutee väljaehitamiseks sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna taristu- ja ehitusteenistusega. Linnatänavamaal kinnistule juurdepääsutee maksimaalne lubatud laius 5m, ülejäänud osas linnatänavamaal olemasolevat haljastust likvideerida ei ole lubatud. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ning kinnistu siseste teede ja platside ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linnatänavamaal tuleb taastada.
- 2.16. HALJASTUS JA HEAKORD: lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud miljööst ja krundi struktuurist, tagada tuleb haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Kinnistul säilitada ja tagada piirkonda sobiv haljastatud õueala, sealjuures tuleb hoone ees kinnistu tänava poolses osas tagada haljastatud eesaed. Kõvakattega alad ei tohi ületada haljastuse osakaalu krundil. Kinnistu ees tänavamaal olevat haljastust likvideerida ei ole lubatud v.a kinnistule max 5m laiuses juurdepääsu osas. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
- 2.17. PIIRDED JA VÄRAVAD: piirkonnas on väljakujunenud piirdeaedade paiknemine tänava äärsel kinnistupiiril, enamlevinud piirdetüüp on 1,2 kuni 1,4m kõrgune puit või metallvärkaed koos haljaspiirdega. Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkinnistute vahel

kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehärival viisil) ja piirkonda sobivalt, lubatud ei ole kavandada kõrgeid müüritisi.

- 2.18. PARKIMINE: omal kinnistul, vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimisala kavandamisel lähtuda tuleohutusnõuetest, tagada et kõvakattega alad ei ületaks haljastuse osakaalu krundil ning parkimisala eraldada naaberkiinnistust haljaspiirdega.

### **3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks**

- 3.1 Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujud või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Hoonete paiknemisel naaberkiinnistu piiriga külgnevana tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid (vajadusel rajada tulemüür).
- 3.2 Ehitamisel s.h hoonete ümberehitamist naaberkiinnistupiiril või naaberkiinnistupiirile lähemal kui 4m tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning küsida naaberkiinnistu omanike arvamust.
- 3.3 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, võimalusel linnatänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademevett kinnistul on keelatud juhtida naaberkiinnistutele. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkiinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega. Kinnistupiirist 1,0 m ulatuses on keelatud maapinna tõstmine kõrgemaks kui naaberkiinnistul olemasolev maapind sj tuleb kinnistu vertikaalplaneerimisel juhtida sademevesi vastukalletega oma kinnistu poole, välitiamaks sademevete valgumise naaberkiinnistutele. Vertikaalplaneerimine esitada standardsete samakõrgusjoontega vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 34 § 23
- 3.4 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda vajadusel trassivaldajatelt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.
- 3.5 Kinnistul väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele, kõrghaljastuse likvideerimise vajadusel tuleb ehitusprojektiga koos esitada dendroloogiline hinnang ning taotleda Pärnu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna haljastuse peaspetsialistilt raeluba.
- 3.6 Hoonete lammutamisel esitada lammutusloa taotlus ja lammutuskava koos jäätmekäitlusega (Pärnu Linnavolikogu määrus 20.06.2013 nr 16 „Jäätmehoolduseeskiri“) ehitusprojekti koosseisus või eraldi lammutusprojektiga.
- 3.7 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata jäätmete kogumise ja hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojuspumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) asukoht. Tehnilistele seadmetele ja prügikonteineritele tuleb tagada tänavalt mitte vaadeldav ja naabreid mitte häiriv asukoht, vajadusel kavandada arhitektuurselt sobivad varjatud lahendused. Tehnilisi seadmeid ei ole lubatud paigaldada avalikust ruumist vaadeldavatele hoonete fassaadidele sh rõdudele, terrassidele ning seadme toimimiseks vajalik taristu ehk kaabeldust vms tuleb paigaldada fassaadi viimistluse alla peidetuna. Paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele, tagades müra leevendavate meetmete rakendamine. Vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra ja hoone konstruktsioonide kahjustamist tuleks reeglina kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone vahetuslähedusse hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusele. Juhime tähelepanu, et hoonet teenindavatele tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus. Reeglina ei ole päikesepaneele elamumaal lubatud paigaldada maapinnale.

### **4. Projekti kooskõlastamise tingimused**

- 4.1 Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada soovituslikult hoone eskiis ruumi- ja arhitektuuri osakonna arhitektidele arvamuse andmiseks. Eskiisi joonised (asendiplaan, 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, mis on registreeritud Pärnu Linnavalitsuse geomõõdistuste infosüsteemis Geoveeb ja mille mõõtkava on 1:500. Vertikaalplaneerimise kavandamiseks ja tuleohutuskuja arvestamiseks peab mõõdistusala piir ulatuma 8 m üle kinnistu piiri.

- 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 Ehitusprojektis esitada projekteeritava ehitise piirkonda arhitektuurse sobivuse (sh mahu ja kõrguse) põhjendus/ruumiline analüüs. Ehitusprojektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
  - 5.5 Ehitusprojektis esitada ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ning haljastuse lahendus.
  - 5.6 Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt esitada elektrooniliselt E-ehitus platvormi kaudu. Erandkorras on lubatud esitada projekt paber kandjal Pärnu Linnavalitsuse ehituse ja ehitusjärelevalve osakonnale. Projekti dokumendid esitada PDF-vormingus. Asendiplaani joonis, koos vertikaalplaneerimise ja tehnovõrkude lahendusega, esitada nii PDF kui DWG formaadis, vajadusel loetavuse huvides eraldi koondplaanina. Ehitusloa taotlus tuleb E-ehitus platvormil siduda käesolevate projekteerimistingimustega
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) Jaani tn 6a asendiskeem

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