



OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Projekteerimistingimuste eelnõu abihoone
püstitamiseks Pärnu linn Liiva tn 3 kinnistul

06. veebruaril 2026 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2611002/00719 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Liiva tn 3** (katastritunnus 62510:020:0001) kinnistule abihoone püstitamiseks. Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel järgmised projekteerimistingimused. 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.

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) ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt 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.

Kinnistul soovitakse olemasolevad amortiseerunud abihoone (kuuriboksidega hoone) likvideerida ja püstitada kinnistule teise asukohta uus kuuriboksidega abihoone. Uus abihoone rajatakse üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning piirkonnas väljakujunenud keskkonda sobivalt, tulenevalt sellest ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Liiva tn 3 kinnistu jääb üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa (E_v) maa-alale, kus on lubatud üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud ja väikesed korterelamud. Liiva tn 3 korterelamu on 6-korteriga hoone ning õuepealsed kuuriboksid on vajalikud ahjuküttega ruumide puude hoiustamiseks.

Liiva tn 3 kinnistu paikneb Pärnu linna üldplaneeringuga määratud Jõe tn miljööväertuslikul alal.

Maakasutuse otstarbalt koosneb olemasolev piirkond enamjaolt üksikelamutest, aga on ka väikseid korterelamuid. Kinnistute täisehitus piirkonnas jääb 30-40% piiresse, eluhooned paiknevad tänavajoonel, abihooned krundi sügavuses ja kohati naaberkinnistute piiril kokku ehitatuna. Hoonestuslaad piirkonnas on välja kujunenud valdavalt ajalooliselt väärtuslikust hoonestusest.

Liiva tn 3 kinnistu jääb ajaloolise kvartali piirile, kus soovitakse olemasoleva abihoone asemel püstitada uus abihoone teise asukohta, arvestades sealjuures piirkonnas väljakujunenud keskkonda ning üldplaneeringu tingimusi. Kuivõrd PlanS § 125 lg 5 toodud eeldused on täidetud, ei ole detailplaneeringu koostamine vajalik.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt väljastab planeerimisosakond 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).

1. PROJEKTEERIMISE LÄHTEMATERJAL

- 1.1 Projektide 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 Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4 Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%.
- 1.5 Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: väikeelamumaa (E_v) maa-ala.
- 1.6 Kinnistu suurus : 711 m².
- 1.7 Ehitisregistri andmetel on kinnistul 6-korteriga elamu ja amortiseerunud kuur.
- 1.8 Liiva tn 3 kinnistu asub Pärnu linna Jõe tn miljööväärtuslikul alal.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse olemasolev amortiseerunud kuur likvideerida ja püstitada Koidu tn 11 ja Liiva tn 3 kinnistute vahelisele piirile uus kuuriboksidega abihoone. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitis sobitub mahult ja otstarbelt piirkonnas väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja miljöoga ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkinnistu ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid. Naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ja kinnistu omapärast s.h naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest. Piirkonna hoonestuslaadile on iseloomulik, et abihooned paiknevad valdavalt elamust eraldi kinnistute tagumises osas, naaberkinnistute piiridel kokku ehitatuna. Hoone püstitamisel naaberkinnistu piiri vahetus läheduses tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid.
- 2.3. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt kehtivale üldplaneeringule on korterelamumaa juhtotstarbega kinnistutel lubatud suurim täisehitus 30% ehk ehitisealune pind kinnistul kokku kuni 213 m². Liiva tn 3 kinnistul on olemasolev 6-korteriga eluhoone juba ehitisealuse pinnaga 216 m² ja olemasolev kuur, mis läheb lammutamisele, on 63 m². Projekteerimistingimustega soovitakse kavandada uus kuuriboksidega abihoone sama ehitisealuse pinnaga 63 m². Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on lubatud hoonestatud krundil põhjendatud vajadusel lubada üks kord juurdeehitust, et oleks tagatud kõik kinnistul vajalikud funktsioonid, sh korterelamule nõutavate panipaikade/kuuride olemasolu.

Tuginedes eelöeldule on planeerimisosakond kaalutlenud ja jõudnud järeldusele, et kuivõrd kinnistul on juba ajalooliselt olnud suurem täisehitus kui üldplaneeringuga on lubatav ja uus korterelamut teenindav kuuriboksidega abihoone soovitakse rajada olemasolevas mahus ning kinnistule üldplaneeringuga lubatava ehitistealuse pinna suurenemine 213 m²-lt 273 m²-ni ei ole ülemäära suur, on võimalik Liiva tn 3 kinnistule uue kuni 63 m² kuuriboksidega abihoone kavandamine, kui arvestatakse piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ja mahtusid. Samuti on kuuri ümberpaiknemise (astub tahapoole= kavandamisele võimalik kinnistul tagada korrastatum ja kompaktsem õueala lahendus koos parkimiskohtadega ning tagada hoonetele nõutav tuleohutus.

- 2.4. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile on kinnistule lubatav rajada kuni kaks hoonet, korterelamu ja üks abihoone. Käesolevad projekteerimistingimused käsitlevad üksnes abihoone rajamist.
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: abihoone põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +5.20 kuni +5.50, sokli kõrgus max 20 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +5.25.
Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, sealjuures maapinda kinnistul ei ole võrreldes naaberkinnistutega lubatud oluliselt tõsta. Sademevett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavamaale v.a linnatänavamaa sademeveetrassi.
- 2.6. KORRUSTE ARV: üks korrus.
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole abihoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast kuni 4,0 m tule müüri peale, suurim lubatud absoluutne kõrgus +9.25. Suurim lubatud hoone kõrguse määramisel võetud aluseks olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +5.25. Hoone püstitamisel naaberkinnistu piirile või selle vahetus lähedusse tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid. Tuletõkketarind arvestatakse hoone suurima lubatud kõrguse sisse v.a juhul kui tuleohutusnõuete täitmine tulenevalt teistest kinnistul olevatest hoonetest või naaberkinnistul olemasolevatest hoonetest näeb ette teisiti.
- 2.8. KATUSETÜÜP: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile, miljöole sobivalt. Hoone püstitamisel naaberkinnistu piirile või selle vahetus lähedusse tuleb hoonele kavandada lamekatus või ühepoolse kaldega katus ehk pultkatus katusekaldega oma kinnistu poole. Katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, vajadusel kavandada lumetõkked.
- 2.9. KATUSEKALLE: Katusekalle lähtuvalt p 2.8 ja p 2.9. ja arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Katusekalle vahemikus 0°- 15°.
- 2.10. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: Räästajoone kõrgus lähtuvalt p 2.8 ja p 2.9. Räästajoon kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile, tagades head proportsioonid seinaja katusepinna vahel.
- 2.11. KATUSEKATE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile, miljöole ja katusetüübile sobivalt - valtsplekk, valtsprofiilplekk, kiviprofiilplekk, kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit või katusekatte rullmaterjal. Lubatud ei ole trapetsprofiilplekk.
- 2.12. AKNAD JA UKSED: arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile, miljöole ja kinnistul oleva elamuga arhitektuurselt sobivalt. Fassaadiviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Fassaadikattematerjalina eelistada miljöösse sobivat puitlaudist, krohvi, kivi. Lubatud ei ole kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada miljöösse ja kinnistul oleva elamuga sobivalt.
- 2.14. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistul olemasolev juurdepääs Koidu tänavalt.

- 2.15. **HALJASTUS JA HEAKORD:** lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud miljööst ja krundi struktuurist. Kinnistul tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
- 2.16. **PIIRDED JA VÄRAVAD:** Piirded peavad paiknema kinnistupiiril. Kinnistu tänavaäärsel piirdeaial tagada miljöole omane ja piirkonnas enamlevinud piirdetüüp, vertikaalne puitlippaed. Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobivalt, lubatud ei ole kavandada kõrgeid müüritisi ega plankaedu. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.17. **PARKIMINE:** omal kinnistul, võimalusel tagada igale korterile üks parkimiskoht. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Pärnu Linnavalitsusel õigus parkimiskohtade arvu kaalutlusotsuse aluse vähendada muinsuskaitsealal, selle kaitsevööndis ja miljööväärtuslikul alal, kus juba väljakujunenud väärtuslik hoonestus ja õueala ei võimalda krundile mõistlikku juurdepääsu parkimiseks või krundile kavandatav parkimislahendus vähendab ala või üksikobjekti eripära ja väärtust.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1 Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Hoonete paiknemisel naaberkinnistu piiriga külgnevana tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid (vajadusel rajada tulemüür).
- 3.2 Ehitustegevust s.h hoonete ümberehitamist naaberkinnistu piiril või naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m kavandamisel tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning küsida naaberkinnistu omanike arvamust.
- 3.3 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, võimalusel linnatänavamaaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademevett kinnistul on keelatud juhtida naaberkinnistutele. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega. Põhjendamata vajadusel ei ole lubatud maapinda võrreldes naaberkinnistutega oluliselt tõsta. Vertikaalplaneerimine esitada standardsete samakõrgusjoontega vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 34 § 23.
- 3.4 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda trassivaldajatelt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.
- 3.5 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. 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 hoone eskiis planeerimisosakonna 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, 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 ehitusprojekti.
 - 5.4 Ehitusprojekti esitada projekteeritava ehitise piirkonda arhitektuurse sobivuse (sh mahu ja kõrguse) põhjendus/ruumiline analüüs. Ehitusprojekti peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
 - 5.5 Ehitusprojekti esitada ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ning haljastuse lahendus.
 - 5.6 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 koondiplaan, vertikaalplaneerimise ja haljastuse joonised eraldi. Väljastatud projekteerimistingimused, tehnilised tingimused 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 planeerimisosakonna ehitusjärelevalve 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 teatavastegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
 8. Otsus jõustub teatavastegemisest taotlejale.

Siim Orav
osakonna juhataja

Lisa: Liiva tn 3 asendiskeem

Kadri Karjus
5323 9544, kadri.karjus@parnu.ee