



EELNÕU

OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks
Pärnu linnas, Seljametsa külas,
Kõrge-Klaasi kinnistule

06.05.2026 esitati Pärnu Linnavalitsusele ehtisregistri kaudu taotlus nr 2611002/03922 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Seljametsa külas, Kõrge-Klaasi kinnistule (katastritunnus 62401:001:3339) üksikelamu püstitamiseks.

Ehitusseadustiku § 28, § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ning Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 6 punkti 1 alusel väljastatakse järgmised projekteerimistingimused.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Paikuse Vallavolikogu 15.06.2009 määrusega nr 8 vastu võetud „Paikuse valla üldplaneeringu” (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Kõrge-Klaasi kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega kompaktselt asustatud alal – Seljametsa külas. 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) ehtis 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.

Seljametsa küla kompaktselt asustatud alal on krundi minimaalne suurus, mis tagab ehitusõiguse 2 000 m². Uute ehitiste rajamisel tuleb arvestada olemasoleva miljööga ja hoonete paiknemise struktuuriga. Lähtuda tuleb välja kujunenud traditsioonilistest ehitustingimustest: ehitusmahtudest, katusekalletest ja -tüüpidest, korruselisusest, ehitusmaterjalidest jne.

Kõrge-Klaasi kinnistu asub Seljametsa küla edelanurgas Kõvatooma tee ääres. Lähimad hoonestatud kinnistud on Jänese, Soobiku ja Kõrgemäe kinnistud üksikelamute ja abihoonetega. Lähim hoonestus jääb 130 kuni 200 meetri kaugusele. Piirkonna väljakujunenud keskkond on ühekordsed ja osaliselt katusekorrusega üksikelamud kahel pool Kõvatooma teed. Tegemist on peaaesjalikult uute ehitistega, vaid Kõrgemäe kinnistu on vanem talukoht koos arvukate abihoonetega. Lähipiirkonnale on omased viilkatused ning peamiselt puidu või krohviga viimistletud fassaadid.

KOOSKÕLASTAMINE JA KAASAMINE

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt korraldatakse planeerimiseseaduse § 125 lg 5 kohaste projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena. Lisaks esitatakse ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt eelnõu omanikule ja naaberkinnisasjade omanikele, kelle huve võivad kavandataavad 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, standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: Paikuse Vallavolikogu 15.06.2009 määrusega nr 8 kehtestatud „Paikuse valla üldplaneering”.
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: elumaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: E2 – reserveeritud elumuala (ehitusõiguse annab kinnistu suurusega vähemalt 2000 m²).
- 1.6. Kinnistu suurus 3056 m².
- 1.7. Kinnistu on hoonestamata ning ehitisregistri andmetel seal hooneid ega rajatisi ei asu.
- 1.8. Kitsendused kinnistul puuduvad.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kavandatakse püstitada uus üksikelamu. Elamu peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi ja miljööd.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi.
- 2.3. HOONE LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 250 m².
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: elamu ± 0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga. Projekti mahus lahendada sademeвете kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega teemaale.
- 2.5. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: elamu maksimaalne kõrgus 8,5 m olemasolevast maapinnast.
- 2.6. KORRUSTE ARV: maksimaalselt 2 korrust, kusjuures teine korrus on katusekorrus.
- 2.7. KATUSETÜÜP: viilkatus, lamekatus ei ole lubatud.
- 2.8. KATUSEKALLE: elamu põhimahu katusekalle 20°-45°. Katusekalde projekteerimisel arvestada, et see peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.
- 2.9. KATUSEKATE: lahendada projektiga.
- 2.10. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: lahendada projektiga, soovituslikult paralleelne või risti Kõvatooma teega.
- 2.11. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga.
- 2.12. VÄLISVIIMISTLUS: fassaadikatematerjalina mitte kasutada imiteerivaid materjale sealhulgas plastmassi, plekki jms. Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga, arvestada piirkonda.
- 2.13. PIIRDED: kui kavandatakse piirded, siis lahendada need elamu ehitusprojekti koosseisus. Üldjuhul ei tohi piirded olla kompaktse asustusega territooriumil kõrgemad kui 1,2 m. Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb lähtuda väljakujunenud traditsioonist.
- 2.14. TEED JA JUURDEPÄÄS: Kõvatooma teelt vastavalt tee valdaja tingimustele.

- 2.15. HEAKORD JA HALJASTUS: Hoone projekteerida ja paigutada nii, et säiliks maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Projekti asendiplaanil näidata ära jäätmete kogumine. Jäätmete kogumisel tuleb arvestada nõuetele vastava jäätmete sorteerimisega, sealhulgas kõigi liigiti kogumiseks vajalike mahutite võimaliku paigutamisega.
- 2.16. PARKIMINE: oma kinnistul vähemalt kaks parkimiskohta.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1. Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või normatiivsest väiksema kuja korral rakendada asjakohaseid tuleohutusnõudeid ja -meetmeid.
- 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 nurgapunktide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1. Soovitav on enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada hoone eskiis projekteerimistingimused koostanud arhitektile ülevaatamiseks ja arvamuse avaldamiseks. 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 (asjakohasel juhul) 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 ehitusprojekti.
- 5.4. Ehitusprojekti peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 5.5. Ehitusprojekti esitada ehitise seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede, parkimiskohtade ning haljastuse lahendus.
- 5.6. Ehitusloa taotlemiseks esitav ehitusprojekt esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu. Projekti dokumendid esitatakse PDF-vormingus. Asendiplaani joonis koos vertikaalplaneerimise ja tehnovõrkude lahendusega esitada nii PDF- kui DWG-vormingus, vajadusel loetavuse huvides eraldi joonistena. Ehitusloa taotlus tuleb Ehitisregistris siduda käesolevate projekteerimistingimustega.
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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Orav
Linnaarhitekt

Lisa: asendiskeem hoonestusalaga

Laur Palm
502 3267, laur.palm@parnu.ee