



EELNÕU

OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Projekteerimistingimused elamu laiendamiseks üle 33%
Pärnu linnas, Paikuse alevis, Käärasoo ring 7 kinnistule

18.08.2026 esitati Pärnu Linnavalitsusele e-ehituse keskkonna kaudu taotlus nr 2611002/06765 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Paikuse alevis Käärasoo ring 7 kinnistul (katastritunnus 56801:004:0260) asuva üksikelamu (EHR kood 103007769) laiendamiseks üle 33%.

Ehitusseadustiku § 28, § 26 lg 2 p 2, 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 Käärasoo ring 7 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega kompaktselt asustatud alal – Paikuse alevis. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasolevat hoonet, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Käärasoo ring 7 kinnistu asub Paikuse alevis tiheasustusalal, kus varasemalt kehtis „Käärasoo elamukvartali detailplaneering”, mis tunnistati kehtetuks 18.01.2024. Piirkond on kujunenud endisest suvilarajoonist elamupiirkonnaks, kus suvilaid on hakatud ümber ehitama aastaringseks kasutamiseks mõeldud elamuteks. Väljakujunenud hoonestuslaadi moodustavad valdavalt pooleteise-kordsed kahe kaldega katusega suvilad ja elamud, mille välisviimistluses on kombineeritud krohvi ja puitu. Ümberehitatud ja uute elamute hulgas esineb ka viil- ja lamekatuseid. Kinnistute suurused jäävad enamjaolt 1000–1200 m² vahemikku, kuid Käärasoo ring 7 kinnistu suurus on 2400 m², mistõttu on see piirkonna keskmisest oluliselt suurem. Laiendatav elamu on piirkonnale tüüpiline vanema aja hoone: esimene korrus on krohvitud ning teine korrus kaetud puiduga. Elamu ehitisealune pind on 72,6 m² ja suletud netopind 94,5 m². Arvestades kinnistu suurust, olemasoleva elamu tagasihoidlikku mahtu ning piirkonna kujunemist elamupiirkonnaks, on elamu laiendamine põhjendatud, kui kavandatav lahendus sobitub mahult, arhitektuurselt ja otstarbalt olemasoleva hoone ning ümbritseva hoonestuslaadiga.

Kooskõlastamine ja kaasamine

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt korraldatakse planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaste projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena. Avalik väljapanek toimub Pärnu linna ametlikul veebilehel www.parnu.ee ning Pärnu Linnavalituses. Väljapaneku kohta avaldatakse teade kohalikus ajalehes „Pärnu Postimees”. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtaeg on vähemalt 2 (kaks) nädalat väljapaneku algusest arvates (HMS § 49 lg 2). Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse eelnõu omanikule ja naaberkinnisasjade omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud, arvamust avaldanud ega tähtaja pikendamist taotlenud, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

1. Projekteerimise lähtematerjal

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), 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: puudub.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%.
- 1.5. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: elamuala E2.
- 1.6. Kinnistu suurus: 2417 m².
- 1.7. Kinnistul on ehitisregistri andmetel järgmised olemasolevad hooned ja rajatised:
 - 72,6 m² ehitisealuse pinnaga elamu (EHR kood 103007769)
 - 38 m² ehitisealuse pinnaga garaaž-kelder (EHR kood 103007770)
- 1.8. Kitsendused kinnistul: puuduvad.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: olemasolevat elamut soovitakse laiendada üle 33% olemasolevast mahust. Elamu laiendamisel tuleb tagada arhitektuurne ja esteetiline sobivus asukohta ning kooskõla olemasoleva hoonemahuga. Lähtuda tuleb piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast. Kavandatav laiendus peab mahult ja otstarbelt sobituma piirkonna väljakujunenud keskkonda.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt asendiplaani.
- 2.3. ELAMU LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: kuni 200 m².
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: lahendada projektiga.
- 2.5. LUBATUD SUURIM KÕRGUS MAAPINNAST: kuni 8,5 m.
- 2.6. KORRUSTE ARV: kuni 2 korrust.
- 2.7. KATUSETÜÜP ja KATUSEKALLE: lahendada projektiga.
- 2.8. KATUSEKATE: lahendada projektiga.
- 2.9. SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada elamu sademevete kogumine ja ärajuhtimine.
- 2.10. VÄLISVIIMISTLUS: kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms). Värvitoonid sobitada olemasoleva hoonega.
- 2.11. AKNAD JA UKSED: avatäidete kuju ja jaotus lahendada projektiga.
- 2.12. TEED JA JUURDEPÄÄS: olemasolev juurdepääs Käärasoo ringi tänavalt.
- 2.13. PARKIMINE: rajada kinnistule vähemalt 2 parkimiskohta. Täna maa-alal parkimine ei ole lubatud, kuna see raskendab talvel lumelükkamist ning muul ajal tee hooldamist.
- 2.14. HEAKORD JA HALJASTUS: lahendada projektiga.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusnõuded normatiivsest väiksema kuja puhul.
- 3.2. Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse hoone laiendamise seotud tehnosüsteemid (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, gaas jne).
- 3.3. Asendiplaanil esitada hoone nurgapunktide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1. Soovituslikult enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada hoone eskiisprojekt planeerimisosakonna arhitektidele 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. Projekteeritav hoone siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega kas olemasolevatest hoonetest või kinnistu piirist.
 - 5.3. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 21.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile”. Kõiki projekteerimistingimuste nõudeid käsitleda ehitusprojekti.
 - 5.4. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
 - 5.5. Ehitise seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
 - 5.6. Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu. Projekti dokumendid esitada PDF-vormingus. Asendiplaani joonis koos vertikaalplaneerimise ja tehnovõrkude lahendusega esitada PDF- ja DWG-vormingus, vajaduse korral 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 teatavakstegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Orav
linnaarhitekt

Lisa 1: Asendiskeem

Laur Palm
ruumi- ja arhitektuuriosakonna arhitekt
502 3267, laur.palm@parnu.ee