



EELNÕU

OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Projekteerimistingimused suvila laiendamiseks üle 33%
ja ümberehitamiseks elamuks Pärnu linn, Kastna küla,
Mihkli kinnistu

15.09.2026 esitati Pärnu Linnavalitsusele ehitisregistri kaudu taotlus nr 2611002/07583 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Kastna külas, Mihkli kinnistule (katastritunnus 82602:003:0161) olemasoleva suvila (EHR kood 120189703) laiendamiseks üle 33% ja ümberehitamiseks elamuks.

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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla üldplaneeringu” (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Mihkli kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal. Kinnistu asub Kastna kadastikus, kus on kauni miljöö ja puhkeala säilitamiseks ehitustegevuse eeltingimuseks kohustus koostada detailplaneering.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Mihkli kinnistu paikneb Miina (82602:003:0047), Jaanuse (82602:003:0083), Pihlaka (82602:003:0040) ja Peetri (82602:003:0043) hoonestatud kinnistute vahetus läheduses. Kavandatav tegevus puudutab kinnistul olemasoleva suvila laiendamist ja kasutusotstarbe muutmist elamuks, mitte uue eraldiseisva hoonestusala kujundamist. Üldplaneeringus on Kastna kadastiku piirkonna kohta määratud hoonestuse kõrgust, korruselisust, katusekallet, materjalikasutust, piirdeaedu ja tehnovõrke käsitlevad ehitustingimused. Arvestades olemasolevat hoonestust, kavandatava tegevuse iseloomu ja üldplaneeringus määratud tingimuste rakendamise võimalust, on käesoleval juhul põhjendatud anda projekteerimistingimused detailplaneeringut koostamata.

Kastna kadastik on maakonna tasandil väärtuslik kadastikune mereäärne ala, mille kauni miljöö ja puhkeväärtuse säilitamiseks näeb üldplaneering ehitustegevuse eeltingimusena ette detailplaneeringu koostamise. Mihkli kinnistu lähiümbruses paikneb mitu elamu- ja suvilakompleksi, mille eluhoonete ehitisealune pind jääb vahemikku 49–181,5 m². Mihkli kinnistul asub 2002. aastal püstitatud 23 m² ehitisealuse pinnaga suvila. Kinnistu moodustati 10. novembril 2004 ja selle sihtotstarve on 100% elamumaa. Need asjaolud kirjeldavad enne üldplaneeringu kehtestamist kujunenud olukorda, kuid ei vabasta kavandatavat laiendamist kehtiva üldplaneeringu järgimisest. Suvila laiendamisel ja aastaringseks elamiseks sobivaks elamuks ümberehitamisel tuleb seetõttu järgida Kastna kadastiku piirkonna ehitustingimusi ning hinnata kavandatava lahenduse mõju piirkonna miljööle ja roheline võrgustiku toimimisele. Üldplaneeringu kaardi kohaselt paikneb Mihkli kinnistu roheline võrgustiku alal. Ehitise ja seda teenindavate rajatiste kavandamisel tuleb vältida roheline võrgustiku sidususe ja toimimise kahjustamist ning tehnilise taristu lahendus kooskõlastada õigusaktides ette nähtud juhul pädeva asutusega.

KOOSKÕLASTAMINE JA KAASAMINE

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt korraldatakse planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaste projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena. Haldusorgan avaldab menetluse algatamise kohta teate kohalikus ajalehes Pärnu Postimees ning Pärnu linna veebileheküljel www.parnu.ee. Teates märgitakse lühidalt taotluse sisu, avatud menetluse korras antava õigusakti eelnõu väljapaneku aeg ja koht ning ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtaeg.

Lisaks esitatakse ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 1 kohaselt eelnõu kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ning ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt 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 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 standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla üldplaneering”.
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul puudub kehtiv detailplaneering.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%.
- 1.5. Kinnistu üldplaneeringujärgne maakasutuse põhisihtotstarve: elamuala E2.
- 1.6. Kinnistu suurus 1 349 m².
- 1.7. Kinnistul on ehitisregistri andmetel järgmised hooned ja rajatised:
 - 23 m² ehitisealuse pinnaga suvila (EHR kood 120189703)
 - Puurkaev (EHR kood 221309231)
- 1.8. Kitsendused kinnistul:
 - Kastna maastikukaitseala – eelnõu kooskõlastatakse Keskkonnaametiga

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: soovitakse olemasolevat suvilat laiendada ja elamuks ümberehitada, järgides olemasoleva hoone materjalikasutust. Ehitamisel tuleb vältida kõiki omaduselt või

väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente, jälgides väljakujunenud teedevõrku ning kadastiku omapära.

- 2.2. HOONESTUSALA: vastavalt asendiskeemile.
- 2.3. ELAMU LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: kuni 100 m².
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: lahendada projektiga.
- 2.5. LUBATUD SUURIM KÕRGUS MAAPINNAST: harjakõrgus maksimaalselt 7,0 m.
- 2.6. KORRUSTE ARV: kuni 2 korrust, kusjuures teine korrus on katusekorrus.
- 2.7. KATUSETÜÜP ja KATUSEKALLE: katuse kaldenurk vähemalt 45 kraadi.
- 2.8. KATUSEKATE JA VÄLISVIIMISTLUS: kasutada piirkonda sobivaid naturaalseid materjale ning vältida omaduselt või väljanägemiselt Kastna kadastiku miljööle võõraid elemente. Soovitatav ehitusmaterjal on puit. Kavandatavad välisviimistlusmaterjalid, värvitoonid ning katuse materjal ja värv esitada enne ehitusloa taotlemist eskiisprojekti koosseisus Pärnu Linnavalitsuse ruumi- ja arhitektuuriosakonnale arvamuse avaldamiseks.
- 2.9. AKNAD JA UKSED: avatäidete kuju ja jaotus lahendada projektiga.
- 2.10. PIIRDED: piirkonnas on keelatud rajada aedu, mis pole puidust või looduslikust kivist.
- 2.11. TEED JA JUURDEPÄÄS: juurdepääs kinnistule kavandada olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Kui juurdepääs kulgeb üle võõraste kinnisasjade, lisada ehitusloa taotlusele juurdepääsu kasutamise õiguslikku alust tõendavad dokumendid.
- 2.12. HEAKORD JA HALJASTUS: lahendada projektiga.
- 2.13. SADEMEVEED: lahendada projektis katustelt ja kõvakattega pindadelt koguneva sademevee käitlemine oma kinnistul viisil, mis ei kahjusta naaberkinnisasju, juurdepääsuteed ega looduskeskkonda.
- 2.14. PARKIMINE: oma kinnistul vähemalt 2 parkimiskohta.

3. Ehituslikud (inseneritehnilised) nõuded projekteerimiseks

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

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1. Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada hoone eskiisprojekt ruumi- ja arhitektuuriosakonna 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. Ehitisega 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 tehnoõrkude lahendusega esitada nii PDF- kui ka DWG-vormingus, vajadusel loetavuse huvides eraldi joonistena. Ehitusloa taotlus siduda Ehitisregistris 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