



EELNÕU

OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks
Pärnu linnas, Silla külas, Saara kinnistule

11.09.2026 esitati Pärnu Linnavalitsusele ehitisregistri kaudu taotlus nr 2611002/07524 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Silla külas, Saara kinnistule (katastritunnus 56801:004:0611) üksikelamu püstitamiseks.

Ehitusseadustiku § 28, § 26 lõike 2 punkti 1 ja § 31 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 5 ning Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 6 punkti 1 alusel antakse järgmised projekteerimistingimused.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Paikuse Vallavolikogu 15.06.2009 määrusega nr 8 vastu võetud „Paikuse valla üldplaneeringu” (edaspidi üldplaneering) ja 17.09.2007 otsusega nr 34 kehtestatud Silla küla osaüldplaneeringu kohaselt asub Saara kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus terve planeeringu ala on detailplaneeringu kohustusega ala. Erandina on planeeringu alale lubatud ehitada üks väikeelamu või paarismaja koos lubatud kõrvalhoonetega ilma detailplaneeringut koostamata. Lisaks on uute hoonete ehitamiseks Reiu jõe piiranguvööndisse kehtestatud detailplaneeringu kohustus. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada või 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 ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Saara kinnistut saab käsitada olemasoleva hoonestuse vahetusse lähedusse jääva kinnistuna, sest see paikneb hoonestatud Tõntsu, Reinu ja Jõekääru kinnistute vahel. Silla küla osaüldplaneeringu kohaselt asub Saara kinnistu elamualal E1, kus ehitusõiguse saamiseks peab elamukrundi pindala olema vähemalt 3000 m². Elamukrundi kitsama külje pikkus ja kitsama koha laius peavad olema vähemalt 40 m. Saara kinnistu vastab nimetatud nõuetele.

Saara kinnistu asub Silla küla keskosas Reiu jõe ja Kuigu tee vahel. Lähimad hoonestatud kinnistud on Tõntsu, Reinu ja Jõekääru, millel paiknevad üksikelamud ja abihooned. Lähim hoonestus, Tõntsu kinnistul asuv 373 m² ehitisealuse pinnaga elamu-garaaž, jääb Saara kinnistu piirist ligikaudu 30 m kaugusele. Piirkonna hoonestuslaadi iseloomustavad ühe korruse ja

osaliselt välja ehitatud katusekorrusega viilkatusega üksikelamu koos kõrvalhoonetega; fassaadid on valdavalt viimistletud krohvi või puiduga.

Kavandatav üksikelamu koos seda teenindavate hoonetega vastab Silla küla osaüldplaneeringus elamualale E1 määratud kasutus- ja ehitustingimustele. Kinnistu paikneb olemasoleva hoonestuse vahetus läheduses, selle suurus ja mõõtmed vastavad osaüldplaneeringus sätestatud nõuetele ning kavandatav hoonestus sobitub kasutusotstarbega, mahult ja arhitektuuriselt piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadiga. Hoonestusala paikneb väljaspool Reiu jõe ehituskeeluvööndit. Seetõttu on üksikelamu ja seda teenindavate hoonete kavandamine projekteerimistingimuste alusel planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt põhjendatud ega ole vastuolus üldplaneeringu ega Silla küla osaüldplaneeringu tingimustega.

KOOSKÕLASTAMINE JA KAASAMINE

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt korraldatakse planeerimisseaduse § 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 kavandavad 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 vaikinisi 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” ja 17.09.2007 otsusega nr 34 kehtestatud Silla küla osaüldplaneering.
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: E1 – reserveeritud elamuala (ehitusõiguse annab kinnistu suurusega vähemalt 3000 m²).
- 1.6. Kinnistu suurus 23 098 m².
- 1.7. Kinnistu on hoonestamata ning ehtisregistri andmetel seal hooneid ega rajatisi ei asu.
- 1.8. Kitsendused kinnistul:
 - Kogu kinnistu asub maaparandussüsteemi maa-alal
 - Reiu jõe kalda piiranguvöönd 100 m
 - Reiu jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m (ei jää määratud hoonestusalaselle)

2. Linnaehituslikud ja arhitektuurised nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kavandatakse püstitada uus üksikelamu ja seda teenindavad hooned (saun ja garaaž). Planeeringu alale ei ole lubatud ehitada perioodiliselt kasutatavaid hooneid, nagu suvilad, suvekodud. Uute hoonete puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Planeeringu alal tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas. Ei ole soovitatav kasutada ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ja lähiümbruse kontekstiga ei haaku.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 4 m kinnistu piirist. Määratud hoonestusala lähtub Reiu jõe ehituskeeluvööndi piirist ja jätab piisava puhvri hoonestuse ja Kuigu tee vahele.

- 2.3. HOONETE LUBATAV SUURIM ARV JA EHITISEALUNE PIND: kinnistule on lubatud rajada kuni kolm hoonet, sealhulgas üks põhifunktsiooniga hoone ehk üksikelamu. Üksikelamu suurim lubatud ehitisealne pind on 300 m² ning kõigi hoonete suurim lubatud ehitisealne pind kokku 500 m². Määratud ehitusmaht arvestab kinnistu suurust ning piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi.
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: elamu ± 0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga. Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkiinnistutele ega teemaale.
- 2.5. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: osaüldplaneeringuga nähakse ette planeeringu alas kõrguse piirang. Hoonete kõrgus (arvestatuna olemasolevast maapinnast) on piiratud kuni 8,5 m.
- 2.6. KORRUSTE ARV: maksimaalselt 2 korrust, kusjuures teine korrus on katusekorrus.
- 2.7. KATUSETÜÜP: viilkatus, lamekatused 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. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga.
- 2.11. VÄLISVIIMISTLUS: kasutada piirkonna hoonestuslaadiga sobivaid, kestvaid ja hoone arhitektuurse lahendusega kooskõlas olevaid naturaalseid fassaadimaterjale. Fassaadi põhiviimistlusena eelistada puitu või krohvi. Nähtavatel fassaadipindadel ei ole lubatud kasutada puitu, kivi või muid materjale imiteerivaid kattematerjale. Materjalid ja värvitoonid määrata ehitusprojektiis ning esitada värvilistel vaadetel.
- 2.12. PIIRDED: kinnistu/krundi tänavapoolsesse äärde ei või rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid, betoon- või kivimüüre. PiirDED ei või olla kõrgemad kui 1,5 m. Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri.
- 2.13. TEED JA JUURDEPÄÄS: Toitsi kinnistult servituudiga või Kuigu teelt vastavalt tee valdaja tingimustele.
- 2.14. 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 paigutamiseega. Reiu jõe kaldal säilitada üldkasutatavana 10 m laiune maariba, mida arvestatakse kaldanõlva ülemisest servast. Projekti asendiplaanil näidata üldkasutatava ala ulatus ning tagada selle kasutamise võimalus kooskõlas Silla küla osaüldplaneeringuga.
- 2.15. GEOLOOGILINE UURING: kuna kinnistu asub Reiu jõe kaldale lähemal kui 200 m, tuleb hoone ehitusprojekti koosseisus esitada geoloogiline uuring või põhjendada selle mitte esitamist, tuginedes olemasolevatele uuringutele.
- 2.16. PARKIMINE: oma kinnistul vähemalt kaks parkimiskohta.

3. Ehituslikud (inseneritehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1. Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või normatiivsest väiksema kuja korral rakendada asjakohaseid tuleohutusunõudeid 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. Enne ehitusloa taotluse esitamist võib hoone eskiisi esitada projekteerimistingimused koostanud arhitektile ülevaatamiseks ja arvamuse saamiseks. Esikiisi esitamisel lisada mõõtkavas asendiplaan, põhiplaanid, vaated ja lõige; vaated esitada värviliselt koos kavandatavate välisviimistlusmaterjalide ja värvitoonidega.

5. Muud nõuded

- 5.1. Ehitusprojekt vormistada mitte vanemale kui kahe aasta vanusele maa-ala topograafilisele plaanile, mis on registreeritud Pärnu Linnavalitsuse geomöödistuste infosüsteemis Geoveeb ja mille mõõtkava on 1:500. Vertikaalplaneerimise kavandamiseks ja tuleohutuskaja 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 esitatav 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 teatavakstegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
 8. Otsus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Orav

Linnaarhitekt

Lisa: asendiskeem hoonestusalaga

Laur Palm

ruumi- ja arhitektuuriosakonna arhitekt

502 3267, laur.palm@parnu.ee