PÄRNU LINNAVALITSUS
RUUMI- JA ARHITEKTUURIOSAKOND

EELNÕU

OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Projekteerimistingimused elamu püstitamiseks
Liiva kinnistule Kastna külas Pärnu linnas

08.10.2026 esitati Pärnu Linnavalitsusele ehitisregistri kaudu taotlus nr 2611002/07928 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Kastna külas, Liiva kinnistule (katastritunnus 62401:001:3674) elamu püstitamiseks.

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 Liiva kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal - 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. Tõstamaa üldplaneeringu punktis 3.2.1 on määratud Kastna kadastiku üldised kasutus- ja ehitustingimused.

Piirkonnas on katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramisel ja ehitusõiguse andmisel minimaalseks kinnistu pindalaks 2 ha. Liiva kinnistu suurus on 2,1 ha ning vastab seega sellele nõudele. Üldplaneeringus on Kastna kadastiku piirkonna kohta määratud hoonestuse kõrgust, korruselisust, katusekallet, materjalikasutust, piirdeaedu ja tehnovõrke käsitlevad ehitustingimused. Kinnistu suurust, kavandatava tegevuse iseloomu ja üldplaneeringus määratud tingimuste rakendamise võimalust arvestades on käesoleval juhul põhjendatud anda projekteerimistingimused detailplaneeringut koostamata.

Liiva kinnistut ümbritsevad hoonestatud Sambla (62401:001:3675), Pronksi (82602:003:0296) ja Kardoni (82601:001:0351) kinnistud. Liiva kinnistu lähiümbruses paiknevate elamu- ja suvilakomplekside eluhoonete ehitisealune pind jääb vahemikku 59–166 m². Käesolevate projekteerimistingimustega lubatav elamu suurim ehitisealune pind 150 m² jääb nimetatud vahemikku.

Ehitamisel tuleb järgida Kastna kadastiku piirkonna ehitustingimusi ning hinnata kavandatava lahenduse mõju piirkonna miljööle ja rohelise võrgustiku toimimisele. Üldplaneeringu kaardi kohaselt paikneb Liiva kinnistu rohelise võrgustiku alal ning Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt on tegemist maakonna tasemel suure rohelise võrgustiku tuumalaga. Maakonnaplaneeringu üldiste tingimuste järgi tuleb säilitada rohelise võrgustiku terviklikkus ja sidusus, vältida loodusalade killustamist ning tagada, et looduslike alade osatähtsus tuumaladel ei langeks alla 90% pindalast. Samuti tuleb vältida elamualade rajamist rohelise võrgustiku aladele ning piirdeaedade rajamine on lubatud ainult vahetult ümber õueala.

Kavandatav elamu ei ole uue elamuala rajamine, vaid üksik elamu piirkonnas, mida ümbritsevad juba hoonestatud Sambla, Pronksi ja Kardoni kinnistud, ning kinnistu sihtotstarve on juba elamumaa. Lubatud elamu ehitisealune pind 150 m² moodustab kinnistu pindalast (21 057 m²) ligikaudu 0,7%. Ka koos teenindusrajatistega (juurdepääs, parkimiskohad, tehnosüsteemid) jääb hoonestatud ja kõvakattega pind kinnistu suurust arvestades väikeseks ning kinnistu valdav osa säilib looduslikuna. Seetõttu ei ole alust eeldada, et ühe elamu rajamine vähendaks looduslike alade osatähtsust tuumalal alla maakonnaplaneeringus nõutud 90% või lõikaks läbi rohelise võrgustiku sidususe. Rohelise võrgustiku toimimist võib mõjutada eelkõige hoone ja teenindusrajatiste hajutatud paigutus, kinnistu ulatuslik raadamine ning loomade liikumist takistavad piirded. Nende mõju vähendamiseks on projekteerimistingimustes seatud tingimused hoone ja teenindusrajatiste koondamiseks ühte õuealasse, piirdeaedade rajamise, raadamise ja tehnovõrkude lahenduse kohta.

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.

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 paikneb üldplaneeringu kohaselt rohelise võrgustiku alal ning Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt rohelise võrgustiku tuumalal.
1.6. Kinnistu suurus: 21 057 m².
1.7. Kinnistul puuduvad ehitisregistri andmetel hooned ja rajatised.
1.8. Kitsendused kinnistule määratud hoonestusalal puuduvad.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

2.1. ÜLDIST: soovitakse püstitada uus üksikelamu. 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 150 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. 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. Piirdeaed rajada ainult vahetult ümber õueala.
2.11. TEED JA JUURDEPÄÄS: juurdepääs elamule kavandada olemasoleva juurdepääsutee kaudu avalikult kasutatavalt Õunapuu teelt läbi Kardoni (82601:001:0351) ja Õunapuuaasa (62401:001:1992) kinnistute. Juurdepääsutee tehniline lahendus lahendada projektiga elamu ehitusloa koosseisus. Kuna juurdepääs kulgeb üle võõraste kinnisasjade, lisada ehitusloa taotlusele juurdepääsu kasutamise õiguslikku alust tõendavad dokumendid (nt servituut või kasutusleping).
2.12. HEAKORD JA HALJASTUS: lahendada projektiga, säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.
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.
2.15. ROHEVÕRGUSTIK: kinnistu paikneb rohelise võrgustiku tuumalal. Hoone ja seda teenindavad rajatised (juurdepääs, parkimiskohad, tehnosüsteemid) kavandada ühte kompaktsesse õuealasse hoonestusalal vastavalt asendiskeemile, vältides hajutatud hoonestuse teket. Piirdeaed on lubatud rajada ainult vahetult ümber õueala. Raadamine piirata ehitamiseks vältimatu alaga. Tehnovõrgud ja juurdepääs lahendada hoonestusala vahetus läheduses, vältides pikkade uute trasside rajamist kinnistu looduslikule osale.

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 lahendada püstitatava hoone 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 ehitusprojektis.

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 tehnovõrkude 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)
Janno Poopuu
planeeringute ja linnakujunduse spetsialist
osakonna juhataja ülesannetes

Lisa: Asendiskeem

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