



**PÄRNU LINNAVALITSUS**  
**PLANEERIMISOSAKOND**

**OTSUS**

05.08.2025 nr 3-5.4/508

Projekteerimistingimused olemasoleva  
üksiklamu laiendamiseks üle 33% Pärnu linnas  
Paikuse alevis Paide mnt 15 kinnistul

21.05.2025 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus  
nr 2511002/11687 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Paikuse alevis Paide mnt 15  
(katastritunnus 56801:001:0569) kinnistul üksiklamu laiendamiseks üle 33%.

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED**

Paikuse Vallavolikogu 16.06.2009. a määrusega nr 8 kehtestatud Paikuse valla üldplaneeringu  
(edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub Paide mnt 15 kinnistu detailplaneeringu koostamise  
kohustusega alas, elamute ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud alal.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu  
koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada  
projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja  
seda teenindavad rajatised, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud  
keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud  
vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise  
aluseks olevaid tingimusi, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud  
muude tingimustega.

Paide mnt 15 kinnistul soovitakse laiendada elamut üldplaneeringus määratud tingimuste  
kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitise sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole  
soovitud ehitise jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Paide mnt 15 kinnistu jääb üldplaneeringuga määratud elamumaale E1, kus on lubatud  
kavandada kuni 2-korruselisi üksiklamuid ja paaris- ja ridaelamuid ning neid teenindavaid  
abihooneid. Abihooned on ühe korruselised, maapinnast mitte kõrgemad kui 5 m ning abihoone  
ei tohi oma mahult konkureerida kinnistul oleva elamuga, jäädes elamust märgatavalt  
väiksemaks.

Maakasutuse otstarbalt koosneb lähipiirkond Paide maantee ääres (mõlemal pool Paide mnt 15  
kinnistut) pereelamumaadest, kus hoonestus koosneb üksiklamutest. Hoonestuslaad piirkonnas  
on väljakujunenud lahtisel perimetraalsel hoonestusviisil, kus elamud ei ole ühtsel ehitusjoonel.  
Elamute ümber jäävad privaatsed õuealad, kus on ühe korruselised abihooned.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt on eelnõu esitatud asutustele kooskõlastamiseks,  
omanikule ja naaberkinnisasjade omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata,  
arvamuse avaldamiseks. Avatud menetluse ajal esitas kooskõlastuse oma poolsete tingimustega

Transpordiamet, mis on sisse viidud projekteerimistingimuste punktidenä 3.4 – 3.16. Teisi arvamusi ei esitatud.

## **1. Projekteerimise lähtematerjal**

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: Paikuse Vallavolikogu 16.06.2009 määrusega nr 8 kehtestatud „Paikuse valla üldplaneering“.
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: elamumaa E1.
- 1.6. Kinnistu suurus 10747 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Kinnistul asub ehitisregistri andmetel elamu, 2 kuuri ja saun ehitisealuse pinnaga kokku 148 m<sup>2</sup>.

## **2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks**

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse osaliselt laiendada olemasolevat elamut üle 33% katuse tõstmise ja osaliselt I korruse mahu suurendamisega. Kõrval olev kuur lammutatakse. Elamu peab sobituma mahult ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi ja miljööd.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Hoonete paigutamisel krundile peavad olema tagatud nõuetekohased tuleohutuskujad. Arvestada tuleb elektripaigaldiste kaitsevöönditest tulenevaid kitsendusi. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.
- 2.3. KRUNDI LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 220 m<sup>2</sup>.
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: kõrvalhoone ±0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga. Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.5. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: 8,5 meetrit arvestatuna antud hoonet ümbritsevast keskmisest olemasolevast maapinnast (maapinna kõrgus kavandatava hoone asukohas ca 11 m, kõrgus on EH 2000 kõrguste süsteemis ja saadud Maa-ameti geoportaali lehelt <http://xgis.maaamet.ee>).
- 2.6. KORRUSTE ARV: 2 korrust, kusjuures teine korrus on katusekorrus.
- 2.7. KATUSETÜÜP: ei muudeta
- 2.8. KATUSEKALLE: ei muudeta.
- 2.9. KATUSEKATE: kivikatus.
- 2.10. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga.
- 2.11. VÄLISVIIMISTLUS: lahendada projektiga. Eelistatult puitlaudis.
- 2.12. PIIRDED: projekti koosseisus anda soovi korral kinnistu piirete lahendus.
- 2.13. TEED JA JUURDEPÄÄS: Paide maanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu.
- 2.14. HEAKORD JA HALJASTUS: olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada, maha võib võtta ainult hoonete alla ja lähiümbrusesse jäävad puud. Soovituslikult kavandada hoone laiendus kõrghaljastuseta alale.
- 2.15. PARKIMINE: lahendada projektiga.

## **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 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.
- 3.4. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

- 3.5. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse kavandatavate rajatiste (piire, parkla, tehnovõrk vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
- 3.6. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Antud riigitee lõigu kaitsevööndis puudub hoonestusjoon, mistõttu Transpordiamet ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse. Transpordiamet nõustub hoonestusala paigutusega vastavalt lisatud asendiskeemile. Riigitee liiklusest tulenevatest häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ei soovita me elamu laiendamist riigitee suunas.
- 3.7. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- 3.8. Juurdepääs kavandada riigitee km 2,479 olemasoleva ristumiskoha kaudu.
- 3.9. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
- 3.10. Parkimine lahendada kinnistusesiselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.
- 3.11. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisa 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
- 3.12. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Lähtuda meie juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
- 3.13. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Transpordiamet ei ole nõus lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine Transpordiametile.
- 3.14. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele.
- 3.15. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademevee-süsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet (ortofoto).
- 3.16. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

#### **4. Projekti kooskõlastamise tingimused**

- 4.1. Soovitav on enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada hoone eskiis projekteerimistingimused koostanud arhitektile arvamuse avaldamiseks. Eskiisi joonised (asendiplaan, põhiplaanid, vaated, lõige) esitada vastavalt mõõtkavale, vaated värviliselt koos kavandavate välisviimistluse materjalidega

#### **5. Muud nõuded**

- 5.1. Ehitusprojekt vormistada mitte vanemale kui kahe aasta vanusele maa-ala topograafilisele plaanile, mille mõõtkava on 1:500. Vertikaalplaneerimise kavandamiseks ja tuleohutuskuja arvestamiseks peab topo-geodeetilise uuringu ala ulatuma 8 m üle kinnistu piiri. Enne mõõdistustööde teostamist tuleb topo-geodeetilisi uuringuid läbi viiaval isikul pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole mõõdistustöö registreerimiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu linn, tel 4448373). Topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
  - 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. 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. Arvamuse avaldamiseks esitatava projekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc või .rtf formaadis ja graafiline osa .dwg või .dgn formaadis failidena lisaks paberkandjale digitaalsel andmekandjal. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
  - 5.7. Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt koos kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda tuba 325.
6. Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat (Ehitusseadustik § 33 lg 1).

Lähtudes eeltoodust ja ehitusseadustiku § 28, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ning Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 6 p 1 alusel

#### **OTSUSTAB**

1. Anda välja projekteerimistingimused üksikelamu laiendamiseks üle 33% Pärnu linnas Paikuse alevi Paide mnt 15 kinnistul (katastri nr: 56801:001:0569)
2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel  
osakonna juhataja

Lisa: asendiskeem kinnistu hoonestusalaga

Kadri Karjus  
5323 9544, kadri.karjus@parnu.ee