



OTSUS

13.11.2025 nr 3-5.4/752

Projekteerimistingimused suvila püstitamiseks
Laane kinnistule, Lemmetsa küla, Pärnu linn

22.08.2025 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2511002/14209 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, Lemmetsa külas, Laane kinnistule (katastritunnus 15902:001:0418) suvila püstitamiseks.

Ehitusseadustiku § 28, § 26 lg 2 p 1 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

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud „Audru valla üldplaneeringu” (edaspidi üldplaneering) kohaselt ei asu Tamme kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks. Ehitusseadustiku § 26 lg 3 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; 2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; 3) üldplaneeringus määratud tingimusi.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule antakse hajaasustuses arhitektuursed ja ehituslikud tingimused projekteerimistingimustega. Kõigi Audru osavalda ehitatavate hoonete, tööstusrajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja hoonete püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast. Kavandatav ehitis peab projekteerimistingimuste alusel sobituma mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Kavandatav ehitustegevus asub Lemmetsa külas, Pärnu keskuslinnast umbes 15 km kaugusel läänes. Laane kinnistu asub hõredalt asustatud maapiirkonnas, kus naaberkiinnistutel hoonestus puudub. Nii Laane kinnistu, kui seda ümbritsevad kinnistud on maatulundusmaad ning üldplaneeringu kohaselt valge ala – olemasolev elamumaa valdavalt hajaasustus viisil. Lähim hoonestatud kinnistu on Tiido kinnistu (15902:001:0229), kus asub kaks viilkatuse ja lihtsa arhitektuuriga hoonet: 2-kordne üksikelamu ehitisealuse pinnaga 154,4 m² ja osaliselt lammutatud elamu-laut-kuur. Laane kinnistu asub üldplaneeringu kohaselt valgel alal, kus toimub elamute projekteerimine reeglina projekteerimistingimuste alusel (ÜP 2.2.3).

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 1 kohaselt esitati eelnõu kooskõlastamiseks Riigimetsa Majandamise Keskusele ning Keskkonnaametile. Keskkonnaameti ja RMK kooskõlastamise tingimused on lisatud punktidesse 4.2 ja 4.3.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks omanikule ja naaberkinnisasjade omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata. Planeerimisosakonnale ei laekunud kaasamisaja jooksul ühtegi kirjalikku arvamuse avaldamist ega seisukohta.

1. Projekteerimise lähtematerjal

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud „Audru valla üldplaneering”.
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul puudub kehtiv detailplaneering.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%.
- 1.5. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: valge ala – metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsioonidega ala, st valdavalt maatulundusmaa või veekogude maa aga ka olemasolev elamumaa valdavalt hajaasustus viisil.
- 1.6. Kinnistu suurus 87842,0 m².
- 1.7. Kinnistul ehitisregistri andmetel hooned ja rajatised puuduvad.
- 1.8. Kitsendused kinnistul: ida ja lõunaservas maaparandussüsteemi maa-alad; lõunaservas kaitstav looduse üksikobjekt *Malda kadakas* (vt punkt 2.15); idaservas rohevõrgustiku ala.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kavandatakse püstitada suvila ajaloolisele talukohale, kus on vana talumaja jäänused. Soovitakse viilkatusega puitehitist, kõrgusega maksimaalselt 8,5 m. Planeeritakse rajada kunagise talumajaga samas stiilis hoone järsu katusekalde ning puitkonstruktsiooniga.
- 2.2. LUBATUD KASUTUSOTSTARBED:
 - 11101 Üksikelamu
 - 11103 Suvila, aiamaja
- 2.3. HOONESTUSALA: hoone kavandada tähistatud hoonestusalasse, vt lisatud asendiskeemi.
- 2.4. HOONE LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: kuni 200 m².
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: hoone ±0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga. Projekti mahus lahendada sademeveete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: 8,5 meetrit.
- 2.7. KATUSETÜÜP: viilkatus.
- 2.8. KATUSEKALLE: 35° – 55°.
- 2.9. KATUSEKATE: lahendada projektiga.
- 2.10. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: lahendada projektiga.
- 2.11. KORRUSELISUS: lubatud kuni 2 korrust.
- 2.12. AKNAD JA UKSED: avatäidete kuju ja jaotus lahendada projektiga.
- 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: kohustuslik on kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms). Hajaasustuses tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Suvila ja abihooned lahendada arhitektuurselt samas võtmes, kasutades sarnaseid materjale ja värvitoone.
- 2.14. PIIRDED: aedade rajamisel kinnistu piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustikku ja kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,6 m. Keelatud on üle 1,2 m kõrguste kivi-

ja puitaedade rajamine ning läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Maaüksusi võib piirata latt või okastraataiaga, st piirdega mis võimaldab väiksematel loomadel alal vabalt liikuda. Tee asukoht ja võimalikud tingimused kooskõlastada Keskkonnaametiga.

- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: Lahendada projektiga. Juurdepääsutee üle RMK halduses oleva riigimaa kinnistu Audru metskond 24 (15902:001:0486) kooskõlastada valmimisel RMKga. Olemasolev juurdepääsutee läbib Malda kadaka (kaitstav looduse üksikobjekt) piiranguvööndit.
- 2.16. HEAKORD JA HALJASTUS: lahendada projektiga. Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.
- 2.17. PARKIMINE: Oma kinnistul vähemalt 2 parkimiskohta.

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 hoonega seotud tehnovõrgud ja -rajatised (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 kavandataivate välisviimistluse materjalidega.
- 4.2. *Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)*
Kooskõlastab projekteerimistingimuste eelnõu tingimusel, et Laane kinnistu juurdepääsutee ehitusprojekt Joosti teelt (1590520) üle RMK halduses oleva riigimaa kinnistu Audru metskond 24 (15902:001:0486) kooskõlastatakse valmimisel RMKga.
- 4.3. *Keskkonnaamet (03.11.2025 nr 7-9/25/20718-2)*
Olemasolev juurdepääsutee läbib Malda kadaka (kaitstav looduse üksikobjekt) piiranguvööndit. Keskkonnaameti hinnangul on tee kavandamine Malda kadaka piiranguvööndis võimalik, kui järgitakse ajaloolise pinnastee asukohta. Sellisel juhul ei ole eeldada, et ehitustegevus mõjuks üksikobjekti kahjustavalt.

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 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 ning viidata ehitusprojekti seletuskirjas projekteerimistingimustele kui alusdokumendile.
- 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. Kooskõlastamiseks esitatava projekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc või .rtf formaadis ja

- graafiline osa .dwg või .dgn formaadis failidena. Väljastatud projekteerimistingimused, topo-geodeetiline uuring ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
- 5.7. Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda.
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)
Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: Asendiskeem hoonestusalaga

Laur Palm
502 3267, laur.palm@parnu.ee