



**OTSUS**

xx.xx.2025 nr xx

Projekteerimistingimused abihoone püstitamiseks  
Pärnu linnas Liu külas Vilmari kinnistul

30.07.2025 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2511002/13601 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Liu külas Vilmari kinnistul (katastritunnus 15905:004:0144) abihoone (EHR kood 121443184) laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust. Kuna paikvaatlusel selgus, et laiendatav abihoone on juba lammutatud, väljastatakse projekteerimistingimused uue abihoone püstitamiseks.

Ehitusseadustiku § 28, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ning Pärnu Linnavolikogu 01. 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 asub Sepa kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Vastavalt üldplaneeringule (Audru ÜP seletuskiri 2.2.3) tuleb detailplaneeringu kohustusega alal uute elamute ehitamiseks koostada detailplaneering. Detailplaneeringu kohustus ei kehti elamu abihoonetele. Projekteerimistingimustega on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja selle juurde kuuluvad ehitusloakohustuslikud abihooned (maksimaalselt 3 tk) üldplaneeringu kehtestamise hetkel olemas olnud kinnistu kohta.

Liu küla on ajalooline asula, esmamainitud juba 1534. aastal. Küla pindala on 3,1 km<sup>2</sup> ja seal elab umbes 100 inimest (2021. a). Küla paikneb looduskaunis kohas, lähedal on Liu säär ja Liu tulepaak, mis on tuntud kohalikud maamärgid. Piirkonnas on säilinud loodislähedane elustiil ja rahulik elukeskkond. Kinnistu asub Liu-Kavaru tee ääres, kalurikülale iseloomuliku külavahetee ääres. Ümbritsev arhitektuur on lihtne ja funktsionaalne, kinnistud on valdavalt hoonestatud 1–2-korruseliste viilkatustega elamutega. Kinnistu idanaabriteks on kaks kahekorruselist silikaattellisest nõukogudeaegset kortermaja. Arvukad abihooned on sobitatud olemasolevate elamute stiiliga. Tüüpilised abihooned piirkonnas on puukuurid, saunad, garaažid, kalapüügitarvete kuurid jms. Ehitusmaterjalidest on fassaadidel enim kasutatud puitu, kivi ja krohvi. Projekteerimistingimustega taotletakse juba lammutatud väikemate abihoonete asemele ühe suurema abihoone püstitamist. Kavandatav abihoone peab sobituma olemasolevasse keskkonda ning ei tohi olla ümbritsevate elamute suhtes liialt domineeriv.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt on eelnõu esitatud omanikule ja naaberkinnisasja 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 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: elamumaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: elamumaa.
- 1.6. Kinnistu suurus 13 995,0 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Kinnistul on ehitisregistri andmetel 3 olemasolevat hoonet:
  - 46,5 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga Laut (EHR kood 121443183)
  - 42,4 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga Laut 2 (EHR kood 121443184)
  - 29,3 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga heinaküün (EHR kood 121443184)Maa-ameti kaardirakendusest ilmneb, et kinnistul on lisaks ehitisregistrisse kandmata elamu ning ehitusloakohustuslik abihoone.
- 1.8. Kinnistu lõunaservas asub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd - 19117 Liu-Kavaru tee (15905:004:0193).

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

- 2.1. ÜLDIST: taotleja soov on olemasoleva lauda laiendamine ja kasutusele võtmine võrgukuuri, elamu abiruumidena jms. abitegevuste tarvis. Kuna olemasoleva olukorraga tutvudes selgus, et laiendatav abihoone on juba lammutatud, tuleb tegevust käsitleda uue abihoone püstitamisena. Kavandatakse püstitada 1 uus abihoone. Olemasolevad ehitisregistrisse kandmata hooned kinnistul tuleb registrisse kanda enne ehitusloa taotlust või selle koosseisus.
- 2.2. HOONESTUSALA: hoone kavandada elamu põhimahu ehitusjoonest mõni meeter kaugemale ehk teepoolsest kinnistupiirist 12 m kaugusele või kaugemale, vt lisatud asendiskeemi.
- 2.3. HOONE LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: kuni 200 m<sup>2</sup>.
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: hoone  $\pm 0.00$  = (kõrgusmärk) anda projektiga. Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.5. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: 5,5 meetrit.
- 2.6. KATUSETÜÜP: viilkatus.
- 2.7. KATUSEKALLE: 30 – 45°.
- 2.8. KATUSEKATE: lahendada projektiga.
- 2.9. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: paralleelselt või risti tänavaga.
- 2.10. AKNAD JA UKSED: avatäidete kuju ja jaotus lahendada projektiga.
- 2.11. VÄLISVIIMISTLUS: kasutada naturaalseid materjale nagu puit, kivi ja krohv.
- 2.12. PIIRDED: aedade rajamisel krundi 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.
- 2.13. TEED JA JUURDEPÄÄS: olemasoleva juurdepääsutee kaudu.
- 2.14. HEAKORD JA HALJASTUS: maha võetud puud kinnistul asendada.
- 2.15. 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 nurgapuntide 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. Ehitusprojekt kooskõlastatakse Transpordiametiga ehitisregistri menetluskeskkonnas.

#### **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 vähemalt 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 kinnistu piirist.
  - 5.3. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 21.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile”. Kõiki projekteerimistingimuste nõudeid käsitleda ehitusprojekti ning lisada viide käesolevatele projekteerimistingimustele ehitusprojekti seletuskirja alusdokumentide hulka.
  - 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 koos kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda tuba nr 322.
6. Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat (Ehitusseadustik § 33 lg 1).
  7. Projekteerimistingimuste väljastamise otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
  8. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel  
osakonna juhataja

Lisa: asendiskeem hoonestusalaga

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