



## OTSUS

xx.xx.2025 nr xx

Projekteerimistingimused olemasoleva üksikelamu  
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 elamu laiendamiseks üle 33%.

Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määrusega nr 4 kehtestatud  
„Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel  
väljastatakse arhitekt Aleksander Saaki koostatud järgmised projekteerimistingimused.

### 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 ehitustingimused, 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 ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

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: 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 andmete 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. Kõrvalolev 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 (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) ning juurdepääs avalikult teelt.
  - 3.3. Asendiplaanil esitada hoone nurgapunktide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.
- 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 kavandatavate 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 tuleohutuskaja 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 paberikandjale 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 püstitamiseks Pärnu linnas Paikuse alevis 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

Aleksander Saak  
521 4486, aleksander.saak@parnu.ee