



OTSUS

11.12.2025 nr 3-5.4/821

Projekteerimistingimused abihoone püstitamiseks
Liu küla, Vilmari

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 01.02.2018 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 km² ja seal elab umbes 100 inimest (2021. a). Küla paikneb looduskauis kohas, lähedal on Liu säär ja Liu tulepaak, mis on tuntud kohalikud maamärgid. Piirkonnas on säilinud looduslähedane 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 1 kohaselt esitati eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile. Transpordiameti kooskõlastamise tingimused on lisatud punkti 4.3.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks omanikule ja naaberkinnisasjade (Pärna, Liivamäe, Uustalu, Paju, Vahtra, Vare,

Kibuna) 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: elamumaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: elamumaa.
- 1.6. Kinnistu suurus 13 995,0 m².
- 1.7. Kinnistul on ehitisregistri andmetel 3 olemasolevat hoonet:
 - 46,5 m² ehitisealuse pinnaga Laut (EHR kood 121443183)
 - 42,4 m² ehitisealuse pinnaga Laut 2 (EHR kood 121443184)
 - 29,3 m² 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 püstitamisenä. 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 m².
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: hoone ± 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: 20 – 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). 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. Ehitusprojekt kooskõlastatakse Transpordiametiga ehitisregistri menetluskeskkonnas.
- 4.3. Transpordiameti kooskõlastamise tingimused:
- 4.3.1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
- 4.3.2. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse kavandataivate ehitiste (hoone, piire, parkla, tehnovõrk vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
- 4.3.3. 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 on olemasolev elamu, mistõttu nõustume ehitusloakohustusliku hoone ehitamisega teekaitsevööndisse minimaalselt 12 m kaugusele kinnistu piirist.
- 4.3.4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- 4.3.5. Juurdepääs kavandada riigitee nr 19117 km 0,35 (elamust edelas) olemasoleva ristumiskoha kaudu. Kinnistu idaosale on rajatud killustikuga kaetud plats. Tõenäoliselt vajatakse platsile alalist juurdepääsu ning kui registris olev km 0,306 juurdepääs jääb taastamata, võib huvitatud isik esitada taotluse ristumiskoha rajamiseks näidislepingu alusel. Arvestada tuleb, et juurdepääsu rajamiseks on vaja sõlmida ristumiskoha ehitamise leping. Projektiga näha ette platsi viimine riigiteest u 12 m kaugusele ning teise ristumiskoha kavandamisel arvestada, et uus juurdepääs peab jääma Pärna kinnistu ristmiku äärmisest elemendist vähemalt 10 m kaugusele. Ühtlasi on uue ristmiku ehitamiseks sõlmitav leping Transpordiametilt ehitusloale kooskõlastuse saamise eelduseks.
- 4.3.6. Arendustegevusega seotud uue ristmiku kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piirav puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis enne projekti alusel abihoone ehitusloa väljastamist.
- 4.3.7. 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.
- 4.3.8. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- 4.3.9. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmata 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.
- 4.3.10. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandataivad 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 Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

- 4.3.11. Puurkaevu asukoha kavandamisel ei tohi puurkaevu hooldusala (veeseadus § 154 lg 3) ega veehaarde sanitaarkaitseala (veeseaduse § 149 lg 1) ulatuda riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele). Transpordiamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet).
- 4.3.12. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehtistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Samuti tuleb välistada reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Projektis näidata kanalisatsiooniehitised ja nende kujad. Me ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
- 4.3.13. 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 üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusréžim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet ning truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni.
- 4.3.14. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele.
- 4.3.15. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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 viival isikul pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole mõõdistustöö registreerimiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu linn). 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. 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

Lisad: 1 Asendiskeem hoonestusalaga_Vilmari.pdf
2 Transpordiameti kooskõlastustingimused_Vilmari.asice

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