



OTSUS

02.02.2026 nr 3-5.4/62

Projekteerimistingimused elamu abihoone püstitamiseks
Leena kinnistu, Tõlli küla, Pärnu linn

15.12.2025 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale läbi Ehitisregistri taotlus nr 2511002/17365 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, Tõlli külas, Leena kinnistule (katastritunnus 82602:004:0175) elamu abihoone 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

Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla üldplaneeringu” (edaspidi üldplaneering) kohaselt ei asu Leena kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning taotletav ei kuulu detailplaneeringu koostamise juhtude hulka.

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. Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Üldplaneeringu tabelis 6 on toodud lubatud maakasutuse sihtotstarbed hajaasustusega aladel, mille kohaselt on maatulundusmaale elamute ehitamine lubatud. Maa-ala ei ole reserveeritud teiseks maakasutamise eesmärgiks, mistõttu on võimalik jätkata maa kasutamist selle praegusel katastriüksuse sihtotstarbel.

Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks puhkemaastiku väärtust. Hooned peavad arhitektuuriliselt sobima ümbruskonda: uue hoone kõrgus ja tüüp peavad olema sarnased tema kõrval asuvatega.

Projekteeritav abihoone asub Tõlli külas, hõredalt asustatud hajaasustusega piirkonnas, mereäärsel kinnistul. Tõlli küla koosneb valdavalt maatulundusmaa kinnistutest, sekka mõningad elamumaa kinnistud. Lähiumbruses asuvad hoonestatud kinnistud on enamuses ajaloolised

rannatalud, mida on osaliselt hakatud kaasajastama ning mõned üksikud keskkonda sobituvad kaasaegsed elamud. Abihooneid on eriti vanemates talukompleksides võrdlemisi palju, mistõttu kavandata sobitub väljakujunenud keskkonda.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati eelnõu omanikule ja naaberkinnisasjade (82601:001:0168; 82602:004:0243) omanikele, kelle huve võivad kavandataavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates avaldas arvamust kinnistu 82601:001:0168 esindaja, kes nõustus eelnõuga. Rohkem arvamusi kaasamisperioodi jooksul planeerimisosakonnale ei laekunud.

1. Projekteerimise lähtematerjal

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla üldplaneering”.
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul puudub kehtiv detailplaneering.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%.
- 1.5. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: roheline võrgustiku ala.
- 1.6. Kinnistu suurus 14209,0 m².
- 1.7. Kinnistul on ehitisregistri andmetel:
 - 133,2 m² ehitisealuse pinnaga elamu (EHR kood 121266102), mis on reaalsuses lammutatud
 - 40,8 m² ehitisealuse pinnaga suvemaja (EHR kood 221432998)
 - Septik ja imbtunnel (EHR kood 220804713).
- 1.8. Kitsendused kinnistul (vt asendiskeemi):
 - ranna ehituskeeluvöönd 100 m korduva üleujutusala piirist
 - ranna piiranguvöönd 200 m korduva üleujutusala piirist
 - elektriõhuliini kaitsevöönd.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kavandatakse püstitada elamu abihoone. Taotleja soov on ehitada abihoone mõõtudega ligikaudu 7x12 m (kuni 90 m²), kus on kinnine paadikuuri osa ja lahtine autovarjualune kahele autole. Viilkatusega, kõrgus umbes 7 m. Abihoone lahendada arhitektuurselt sobituma elamuga, kasutades sarnaseid materjale ja värvitoone.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi.
- 2.3. HOONE LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: kuni 100 m².
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: hoone ±0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga. Soovitatav on alla +3.20 m abs paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.5. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: 7,0 meetrit.
- 2.6. KATUSETÜÜP: viilkatus.
- 2.7. KATUSEKALLE: 25-40°.
- 2.8. KATUSEKATE: lahendada projektiga.
- 2.9. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: lahendada projektiga, soovitatavalt elamuga paralleelselt või risti.
- 2.10. AKNAD JA UKSED: avatäidete kuju ja jaotus lahendada projektiga.
- 2.11. VÄLISVIIMISTLUS: sobitada elamuga. Kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms), vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.

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).
- 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 kavandavate välisviimistluse materjalidega.

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 tuleohutuskaja arvestamiseks peab mõõdistusala piir ulatuma (asjakohasel juhul) 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 ehitusprojektis.
 - 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. Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu. Projekti dokumendid esitatakse PDF-vormingus. Asendiplaani joonis koos vertikaalplaneerimise ja tehnovõrkude lahendusega esitada nii PDF kui DWG formaadis, vajadusel loetavuse huvides eraldi joonistena. Ehitusloa taotlus tuleb Ehitisregistris siduda käesolevate projekteerimistingimustega.
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