



EELNÕU

**OTSUS**

xx.04.2026 nr xx

Projekteerimistingimused laohoone püstitamiseks  
Pärnu linn, Lindi küla, Meierei

20.01.2026 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale läbi Ehitisregistri taotlus nr 2611002/00258 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, Lindi külas, Meierei kinnistule (katastritunnus 15905:004:0779) laohoone püstitamiseks.

Ehitusseadustiku §28, Planeerimisseaduse §125 lg 5 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 Meierei kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal kuid igasuguste tootmishoonete püstitamine kuulub üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamise juhtude hulka. Samas lubab üldplaneering (seletuskiri 2.2.3) külades üldplaneeringuga reserveeritud äri-, tootmis- ja üldkasutatavatel maadel kaaluda projekteerimistingimuste väljaandmist ühel maaüksusel ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks või laiendamiseks. Kuivõrd tegemist on üldplaneeringuga tootmiskaaks reserveeritud kinnistuga ning projekteerimistingimused antakse kooskõlas detailplaneeringu koostamiseks esitatud tingimustega, leiab Pärnu Linnavalitsus, et detailplaneeringu asemel on otstarbekas anda soovitud laohoone püstitamiseks projekteerimistingimused.

Planeerimisseaduse §125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Kõigi Audru valda 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 ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast. Kavandatav ehitis peab projekteerimistingimuste alusel sobituma mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Meierei kinnistu asub Lindi külas, mis on üldplaneeringu kohaselt hajaasustusega piirkond. Kinnistu asub külakeskuse lõunaservas, valdavalt vanemate talukompleksidega maatulundusmaade vahel ja piirkonna suurima maantee - Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee ääres. Laohoonet soovitakse püstitada kinnistule, kus asub väärtuslik üksikobjekt – Lindi meierei. Meierei hoone mis on halvas seisukorras, kuid kuulub säilitamisele ja selle algset mahtu ja proportsioone ei ole lubatud muuta. Püstitatav laohoone peab arhitektuurselt sobituma meierei hoonega ning see tuleb kinnistule paigutada selliselt, et see ei jääks meierei hoonet varjama või selle kõrval liigselt domineerima.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt korraldatakse planeerimiseseaduse § 125 lg 5 kohaste projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena. Lisaks esitatakse Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võivad kavandatavad tööd riivata. Kui projekteerimistingimuste eelnõu kohta esitatakse kooskõlastamise või arvamuste avaldamise käigus märkusi, võtab pädev asutus neid asjakohaselt arvesse või põhjendab arvestamata jätmist. 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: tootmismaa 50%, elamumaa 50%.
- 1.5. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: tootmismaa.
- 1.6. Kinnistu suurus 9219.0 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel järgmised hooned ja rajatised:
  - 364 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga tööstushoone-elamu (EHR kood 103001497)
  - 96 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga kuur (EHR kood 103001498)
  - 3 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga korsten (EHR kood 220455121)
  - puurkaev (EHR kood 220455122)
- 1.8. Hoonestusalaga seotud kitsendused kinnistul:
  - Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd – kooskõlastada Transpordiametiga
  - Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala – (täpsustada täpne asukoht ja kasutamine Keskkonnaametiga)

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

- 2.1. ÜLDIST: soovitakse püstitada sandwich-paneelidest laohoone ehitusaluse pinnaga kuni 300 m<sup>2</sup>. Hoone lahendada võimalikult hästi sobituma kinnistul asuva väärtusliku üksikobjekti – Lindi meierei hoonega. Hoone peab sobituma keskkonda ja samas olema lahendatud kaasaegses võtmes. Kuna tegemist on külaga, siis hoone väljanägemine peab meenutama rohkem abihoonet/aita, kui suurt tööstushoonet, mis ei sobituks olemasolevasse miljösse. Kui soovitud sandwich-paneelidest lahendus seda ei võimalda, tuleks kaaluda teisi konstruktsioonilahendusi.
- 2.2. HOONE KASUTUSOTSTARVE: 12529 – muu laohoone. Hoone kasutusotstarvet ei ole lubatud muuta. Tootmistegevus ei ole antud hoones lubatud.
- 2.3. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Hoone tuleb paigutada samale joonele meierei hoonega (kohustuslik ehitusjoon asendiskeemil). Hoonestusala on määratud vastavalt Transpordiameti halduspraktikale, mille kohaselt kohaldatakse maanteega külgneval alal

põhimõtet, et 70 km/h kiiruspiirangu puhul peab uue abihoone minimaalne vahekaugus riigitee suhtes olema vähemalt 14 m.

- 2.4. HOONE LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: kuni 300 m<sup>2</sup>.
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: hoone ±0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga.
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS MAAPINNAST: kuni 8,0 m.
- 2.7. KATUSETÜÜP: viilkatus. Soovituslikult ilma räästata – nõ moodsa aida tüüpi.
- 2.8. KATUSEKALLE: 20 – 45° .
- 2.9. KATUSEKATE: lahendada projektiga, soovituslikult tumepruun.
- 2.10. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: paralleelselt Audru-Tõstamaa-Nurmsi teega.
- 2.11. AKNAD JA UKSED: avatäidete kuju ja jaotus lahendada projektiga.
- 2.12. VÄLISVIIMISTLUS: püstlaudis kogu hoone perimeetril, tumeda või naturaalse tooniga, mitte kasutada erksaid ja keskkonda mittesobivaid värvitoone.
- 2.13. 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.
- 2.14. TEED JA JUURDEPÄÄS: olemasoleva juurdepääsutee kaudu.
- 2.15. HEAKORD JA HALJASTUS: lahendada projektiga.
- 2.16. PARKIMINE: Parkimine lahendada hoone kõrval või taga, parkimist ei ole lubatud rajada hoone ja maantee vahelisele alale.

### **3. Üldplaneeringu nõuded tootmishoonete rajamiseks**

Tootmishoonete ja tootmismaade planeerimisel, kavandamisel ja kasutamisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid (lisatud on antud asukohta kohaldatavad punktid):

- 3.1. Audru vallas ei ole tootmismaadel lubatud tegevused, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhitmissüsteemi seaduse §6 lg 1. Lisaks sellele ei ole Audru valla reserveeritud tootmismaadele (ja üldplaneeringu muutmisel ka võimalikele muudele tootmisaladele) lubatud rajada keemiatööstust (v.a olmekeemiat tooteid ladustavad laod või olmekeemia tootjad eeldusel, et hoitavate ainete kogusega ei kaasne suurõnnetuse riski tõenäosust) ja keemiaterninale vms ettevõtteid millega kaasneb olulisel määral õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk või muu keskkonnaprobleem;
- 3.2. Tootmishoonete teenindamiseks ja tootmishoonete töötajate ja küllastajate jaoks vajalik parkimine tuleb lahendada krundi siseselt.

### **4. Ehituslikud (inseneritehnilised) nõuded projekteerimiseks**

- 4.1. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusnõuded normatiivsest väiksema kuja puhul.
- 4.2. Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse hoonega seotud tehnovõrgud ja -rajatised (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, gaas jne).
- 4.3. Asendiplaanil esitada hoone nurgapunktide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.

### **5. Projekti kooskõlastamise tingimused**

- 5.1. 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 kavandatavate välisviimistluse materjalidega.

### **6. Muud nõuded**

- 6.1. 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 (asjakohasel juhul) mõõdistusala piir ulatuma 8 m üle kinnistu piiri.

- 6.2. Projekteeritav hoone siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega kas olemasolevatest hoonetest või kinnistu piirist.
  - 6.3. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 21.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile”. Kõiki projekteerimistingimuste nõudeid käsitleda ehitusprojektis.
  - 6.4. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
  - 6.5. Ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
  - 6.6. 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.
7. Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat (Ehitusseadustik § 33 lg 1).
  8. 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.
  9. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Orav  
linnaarhitekt

Lisa 1: Asendiskeem hoonestusalaga

Laur Palm  
Ruumi- ja arhitektuuriosakonna arhitekt  
502 3267, laur.palm@parnu.ee