



## OTSUS

04.10.2022 nr

Projekteerimistingimused üksikelamu  
püstitamiseks Pärnu linn, Kitse tn 13 kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale on esitatud taotlus nr 2211002/10214 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Kitse tn 13** (katastritunnus 62502:051:6590) kinnistule üksikelamu püstitamiseks. Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel järgmised projekteerimistingimused.

### PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui

- 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Kitse tn 13 kinnistule soovitakse püstitada üksikelamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Maakasutuse otstarbelt koosneb olemasolev piirkond pereelamumaadest, kus hoonestuslaad on väljakujunenud lahtisel perimetraalsel hoonestusviisil tänava ääres paiknevatest viilkatusega (üks+ katusekorrus) või ühe korruselistest madala katusekaldega üksikelamutest.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt väljastab planeerimisosakond eelnõu omanikule nõusoleku andmiseks ja naaberkinnisasja omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kirjalikult arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada ( Ehitusseadustiku § 31 lg 6 ).

#### 1. Projekteerimise lähtematerjal

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: Pärnu Linnavolikogu 20. mai 2021 otsusega nr 21 kehtestatud „Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+“.

- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: pereelamute maa-ala.
- 1.6. Kinnistu suurus: 766 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Ehitisregistri andmetel on kinnistul: kuur.

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

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse varem likvideeritud üksikelamu asemel püstitada uus üksikelamu. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitis sobitub mahult ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja miljöoga ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkinnistu ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning lubatud ei ole halvendada olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi. Naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust. Kitse tn 13 kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada vahetult Rõugu tn 12 ning 12y naaberkinnistupiiril paikneva olemasoleva abihoonega ning vajadusel tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid. Kitse tn 13 kinnistul olemasolev kuur paikneb samuti Kitse tn 15 ja Rõugu tn 12 ning 12y naaberkinnistute piiri vahetusläheduses.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist, kinnistu omapärasest ja naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest. Kinnistu paikneb Kitse ja Rõugu tänava ristmikul. Kitse tänava äärselt kinnistupiirist ca 5m kaugusel on väljakujunenud tänava äärne kohustuslik ehitusjoon.  
Hoonestusala elamu püstitamiseks on määratud Kitse tänava ääres väljakujunenud ehitusjoonele ning Rõugu tn 14 kinnistule püstitatud uue elamuga ühele ehitusjoonele. Elamu peab koos kõigi arhitektuursete detailidega mahtuma määratud hoonestusalasse. Määratud hoonestusalast üle võivad ulatuda hoone küljes olevad arhitektuursed elemendid, mida vastavalt majandus-ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 § 19 lõige 6 alusel ei arvestata ehitisealuse pinna sisse. Rajatise ja terrasse ei ole lubatud püstitada tänava äärselt ehitusjoonest tänava poole.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Lähtuvalt p 2.2 tuleb elamu põhimaht kavandada vähemalt 2/3 ulatuses Kitse tänava ääres väljakujunenud ehitusjoonele ja/või Rõugu tn 14 kinnistule püstitatava uue elamuga ühele ehitusjoonele. Sõidukite parkimise vajadusel hoone ees tuleb tagada min 5,5m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringuga määratud tingimustele on pereelamumaa juhtotstarbega kinnistul suurim lubatud ehitisealune pind kuni 218m<sup>2</sup>. Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m<sup>2</sup> hoonete alune pind.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: kolm hoonet – elamu ja kaks abihoonet.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Elamu I korruse põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +4.35 kuni +4.50, sokli kõrgus max 30 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +4.20.  
Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevett ja lund kinnistult ega hoonete katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavamaale.

- 2.7. **KORRUSTE ARV:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole elamu põhimahul kuni kaks korrust, lubatud on üks põhikorrus + katusekorrusega elamu või madalakaldelise katusega ühe korruselise elamu. Abihoonel üks korrus.  
Katusekorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinaosade (sh aknad) kogupikkus on  $\geq 30\%$  alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seiniosa.
- 2.8. **LUBATUD SUURIM KÕRGUS:** Tänava äärsel ehitusjoonel paikneva elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus 8,5m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +12.70. Abihoone suurim lubatud kõrgus max 4m maapinnast k.a tulemüür, võrdkõlgse viilkatusega abihoone puhul katusehari max 5m maapinnast ehk abihoone suurim lubatud absoluutne kõrgus kas +8.20 või +9.20. Hoonete kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +4.20.
- 2.9. **KATUSETÜÜP:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu põhimahul võrdkõlgne viilkatus, kummalegi poole katuse pinda on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid katuseväljaehitusi. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude ja abihoone katusetüüp kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, vajadusel kavandada lumetõkked.
- 2.10. **KATUSEKALLE:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu põhimahul katusekalle vahemikus 30°- 45°, abihoonel arhitektuurselt sobivalt. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude ja abihoone katusekalle kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.11. **HARJAJOON/RÄÄSTAJOON:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu põhimahu katuse harjajoon paralleelne kas Kitse või Rõugu tänavaga, väikesemahulistel hoonemahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Räästajoone kõrgus kavandada lähtuvalt tänav äärsete olemasolevate elamute räästa kõrgusest ning vastavalt p 2.9 ja p 2.10. Abihoonel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.12. **KATUSEKATE:** valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekivi, kiviprofiilplekk või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit. Abihoonete ja väikesemahuliste hoonemahtude katusekate kavandada arhitektuurselt sobivalt, vastavalt projektile.
- 2.13. **AKNAD JA UKSED:** tänavalt vaadeldaval elamu fassaadil piirkonna hoonestuslaadile omane avatäidete suurus, proportsioon ja jaotus, vältida suuri (maast-laeni ulatuvaid) ilma profiilijaotuseta vitriinaknaid ning ilma akendeta seinapindasid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.14. **VÄLISVIIMISTLUS:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Eelistatult krohv, puitlaudis või mõlemad kombineeritult. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.15. **TEED JA JUURDEPÄÄS:** kinnistule juurdepääs kavandada kas Kitse või Rõugu tänavalt. Linnatänavalt kinnistule uue juurdepääsutee väljaehitamiseks sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistusega. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linnatänavamaal tuleb taastada.
- 2.16. **HALJASTUS JA HEAKORD:** kinnistul tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Kinnistul olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajadusel tuleb koos ehitusprojekti esitamisega taotleda Pärnu Linnavalitsuse linnavara- ja heakorrasteenistusest raieluba. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.

- 2.17. **PIIRDED JA VÄRAVAD:** ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänavaäärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljöole omane ja piirkonnas enamlevinud piirde tüüp, vertikaalne puitlippaed või metallraamil võrkaed koos haljaspiirdega. Piirde peavad paiknema tänava äärsel kinnistupiiril ja piirdeväravad ei tohi avaneda tänava poole. Tänavaaäärse piirdeaia kõrguse kavandamisel lähtuda piirkonna piirdeaegade kõrgusest (1,2 kuni 1,4m). Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobivalt, lubatud ei ole kavandada kõrgeid müüritisi ega plankaedu. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.18. **PARKIMINE:** omal kinnistul, vähemalt kaks parkimiskohta. Sõiduki parkimiseks hoone ees tuleb tagada min 5,5m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel.

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

- 3.1 Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Hoonete paiknemisel naaberkinnistu piiriga külgnevana tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid (vajadusel rajada tulemüür).
- 3.2 Ehitustegevust s.h hoonete ümberehitamist naaberkinnistupiiril või naaberkinnistupiirile lähemal kui 4m kavandamisel tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning küsida naaberkinnistu omanike arvamust.
- 3.3 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademeveete kogumise ja ärajuhtimisega, võimalusel linnatänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademeveett kinnistul on keelatud juhtida naaberkinnistutele.
- 3.4 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda vajadusel trassivaldajalt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.
- 3.5 Hoonete lammutamisel esitada lammutusloa taotlus ja lammutuskava koos jäätme käitlusega (Pärnu Linnavolikogu määrus 20.06.2013 nr 16 „Jäätmehoolduseeskiri“) ehitusprojekti koosseisus või eraldi lammutusprojektiga.
- 3.6 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojustumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) ja jäätmete kogumise asukoht. Tehnilistele seadmetele ja prügikonteineritele tuleb tagada tänavalt mitte vaadeldav ja naabreid mitte häiriv asukoht, vajadusel kavandada arhitektuurselt sobivad varjatud lahendused. Paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele, tagades müra leevendavate meetmete rakendamine. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel, vältimaks seadmetest tekkivat vibratsioonimüra. Juhime tähelepanu, et hoonet teenindavatele tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus.

### **4. Projekti kooskõlastamise tingimused**

- 4.1 Ehitusprojekt kooskõlastada eskiisistaadiumis linnaarhitekti või projekteerimistingimused koostanud arhitektiga enne planeerimisosakonnale ehitusloa saamiseks esitamist. 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 tuleohutuskuja arvestamiseks peab mõõdistusala piir ulatuma 8 m üle kinnistu piiri. Enne topogeodeetilise uuringu teostamist peab vastavat pädevust omav isik taotlema Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnalt mõõdistusloa (Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu, tel 444 8370).

- 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 ehitusprojektis.
- 5.4 Ehitusprojektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 5.5 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus.
- 5.6 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, koondplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide graafiline osa esitada .dwg- või .dgn-formaadis ja tekstiline osa .doc- või .rtf-formaadis.
- 5.7 Ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus esitada projekteerimistingimused, kooskõlastatud eskiis vms projektiga seonduv informatsioon. Ehitusprojekt esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või paber kandjal vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda kab.325.
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 taotlejale.

Kaido Koppel  
osakonna juhataja

Lisa: Kitse tn 13 asendiskeem

Kristi Kalamees  
kristi.kalamees@parnu.ee