



EELNÕU

## OTSUS

xx.03.2026 nr xx

Projekteerimistingimuste eelnõu abihoone  
püstitamiseks või olemasoleva abihoone  
laiendamiseks üle 33% Pärnu linn, Rõugu tn 2  
kinnistule

27. jaanuaril 2026 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2611002/00754 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Rõugu tn 2** (katastritunnus 62502:005:3960) kinnistule abihoone püstitamiseks või olemasoleva abihoone laiendamiseks üle 33%. Ehitusseadustiku § 28, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse arhitekt Kadri Karjuse poolt koostatud 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) ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt 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.

Rõugu tn 2 kinnistu asub Pärnu linna asustusüksuses, kus PlanS § 125 lg 1 kohaselt on ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine.

Rõugu tn 2 kinnistu jääb üldplaneeringuga määratud pereelamumaale, kus on lubatud kavandada üksikelamuid ja kuni kahe korteriga elamuid ning neid teenindavaid abihooneid. Abihooned on ühe korruselised, maapinnast mitte kõrgemad kui 5m ning abihoone ei tohi oma mahult konkureerida kinnistul oleva elamuga, jäädes elamust märgatavalt väiksemaks.

Maakasutuse otstarbalt koosneb olemasolev piirkond Rõugu, Kitse, Õli ja Vana-Sauga tänavate vahel pereelamumaadest, kus hoonestus koosneb pereelamutest. Kvartali keskel asub ühiskondlike hoonete maa, kus paikneb haridusasutus Pärnu Päikese kool. Hoonestuslaad piirkonnas on väljakujunenud lahtisel perimetraalsel hoonestusviisil, kus eriaegadel rekonstrueeritud ning ümberehitatud viilkatuse (üks+ katusekorrus) elamud paiknevad tänavate ääres väljakujunenud ehitusjoonel. Elamute taha jäävad privaatsed õuealad, kus ühe korruselised abihooned paiknevad naaberkinnistute piiril.

Rõugu tn 2 kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele, kus soovitakse püstitada kas uus abihoone või rekonstrueerida ja laiendada olemasolev abihoone, arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ning üldplaneeringu tingimusi. Kuivõrd PlanS § 125 lg 5 toodud eeldused on täidetud, ei ole detailplaneeringu koostamine vajalik.

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 ).

Ehitusseadustiku § 28, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse järgmised projekteerimistingimused.

## 1. PROJEKTEERIMISE LÄHTEMATERJAL

- 1.1 Projektide koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2 Kehtiv üldplaneering: 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: pereelamumaa.
- 1.6 Kinnistu suurus : 1017 m<sup>2</sup>.
- 1.7 Ehitisregistri andmetel on kinnistul elamu ja pesuköök-kuur. Elamule on antud 2016 ehitisluba hoone laiendamiseks.

## 2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse püstitada kas uus abihoone või rekonstrueerida ja laiendada olemasolev abihoone. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitist sobitub mahult ja otstarbalt piirkonnas väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja miljööga ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega. Abihooned on ühe korruselised, maapinnast mitte kõrgemad kui 5m ning abihoone ei tohi oma mahult konkureerida kinnistul oleva elamuga, jäädes elamust märgatavalt väiksemaks. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkinnistu ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning tagada nõuetele vastavad insolatsioonitingimused olemasolevatel elamutel. Naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ja kinnistu omapärast s.h naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest ja rajatistest. Piirkonna hoonestuslaadile on iseloomulik, et abihooned paiknevad valdavalt elamust eraldi kinnistute tagumises osas. Hoone püstitamisel naaberkinnistupiiri vahetus läheduses tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid. Määratud hoonestusalast üle hoovi pool 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.

- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala abihooone püstitamiseks on määratud kinnistu taha jäävale õuealale.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt üldplaneeringule on pereelamumaa juhtotstarbega kinnistutel lubatud kinnistu suurim ehitisealune pind kokku kuni 231 m<sup>2</sup>. Kinnistule lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m<sup>2</sup> hoonete alune pind. Piirkonna hoonestuslaadile on iseloomulikud 50m<sup>2</sup> kuni 80m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ühe korruselised abihooned, mis paiknevad elamust eraldi kinnistute tagumises osas. Kinnistul praegu olemasoleva viilkatusega (üks + katusekorrus) elamu ehitisealune pind koos juurdeehitusega on 149,2 m<sup>2</sup>. Tuginedes eelöeldule ilmneb, et Rõugu tn 2 kinnistule on võimalik kavandada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga sobituv abihooone ehitisealuse pinnaga kuni 81,8 m<sup>2</sup>. Juhime tähelepanu, et vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lg 5 on lubatud püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal üks hoone ja seda teenindavad rajatised ehk ühele kinnistule teist korda ei ole lubatud projekteerimistingimuste alusel ehitustegevust kavandada.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile on kinnistule lubatav rajada kuni kaks hoonet, üks elamu ja üks abihooone. Käesolevad projekteerimistingimused käsitlevad abihooone rajamist või olemasoleva rekonstrueerimist ja laiendamist.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +4.10 kuni +4.40, sokli kõrgus max 40 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +3.95. Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, maapinda kinnistul ei ole võrreldes naaberkinnistutega lubatud oluliselt tõsta. Sademevett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.
- 2.7. KORRUSTE ARV: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile üks korrus
- 2.8. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, kui hoone jääb Rõugu tn 8a kinnistu piirist vähemalt 4 meetri kaugusele, on lubatud hoone kõrgus kuni 5 meetrit (viilkatusega maht), suurim lubatud absoluutne kõrgus +8.95. Kui kavandatakse hoonet piirile lähemale, siis tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ja hoone maksimaalne kõrgus saab olla kuni 4 meetrit ja katusekaldega Rõugu tn 2 sisehoovi poole, sel juhul suurim lubatud absoluutne kõrgus +7.95. Hoone püstitamisel naaberkinnistu piirile või selle vahetus lähedusse tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid, tuletõkketarind arvestatakse hoone suurima lubatud kõrguse sisse. Suurima lubatud hoone kõrguse määramisel võetud aluseks olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +3.95.
- 2.9. KATUSETÜÜP: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile, miljöole sobivalt kas viilkatus või lamekatus või ühepoolse kaldega katus ehk pultkatus katusekaldega oma kinnistu poole (vt punkt 2.8). Katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, vajadusel kavandada lumetõkked.
- 2.10. KATUSEKALLE: Katusekalle lähtuvalt p 2.8 ja p 2.9. ja arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Katusekalle viilkatuse puhul vahemikus 30°- 45°, muul juhul 0°- 20°.
- 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: Räästajoon kõrgus lähtuvalt p 2.8 ja p 2.9. Räästajoon kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile, tagades head proportsioonid seinaja katusepinna vahel. Harjajoon paralleelselt elamuga.
- 2.12. KATUSEKATE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile, miljöole ja katusetüübile sobivalt - valtsplekk, valtsprofiilplekk, kiviprofiilplekk, kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit või katusekatte rullmaterjal. Lubatud ei ole trapetsprofiilplekk.
- 2.13. AKNAD JA UKSED: arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.

- 2.14. **VÄLISVIIMISTLUS:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile, miljöole ja kinnistul oleva elamuga arhitektuurselt sobivalt. Fassaadiviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Fassaadikattematerjalina eelistada miljöösse sobivat puitlaudist, krohvi, kivi. Lubatud ei ole kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada miljöösse ja kinnistul oleva elamuga sobivalt.
- 2.15. **TEED JA JUURDEPÄÄS:** kinnistul olemasolev juurdepääs Rõugu tänavalt.
- 2.16. **HALJASTUS JA HEAKORD:** lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud miljööst ja krundi struktuurist, kinnistu tagumises osas säilitada piirkonda sobiv haljastatud õueala. Kinnistul tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
- 2.17. **PIIRDED JA VÄRAVAD:** Piirded peavad paiknema kinnistu piiril. Kinnistu tänava äärsel piirdeaial tagada miljöole omane ja piirkonnas enamlevinud piirdeüüp, vertikaalne puitlippaed või moodul metallvõrkaed koos haljaspiirdega. Tänavaaäärse piirdeaia kõrguse kavandamisel lähtuda piirkonna piirdeaedade kõrgusest (1,2 kuni 1,4m). Piirdeväraavad ei tohi avaneda tänava poole. 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 tagada kaks parkimiskohta.

### **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 naaberkinnistu piiril või naaberkinnistu piirile 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 linna tänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademeveett kinnistul on keelatud juhtida naaberkinnistutele. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega. Põhjendamata vajadusel ei ole lubatud maapinda võrreldes naaberkinnistutega oluliselt tõsta. Vertikaalplaneerimine esitada standardsete samakõrgusjoontega vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 34 § 23.
- 3.4 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda trassivaldajatelt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.
- 3.5 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata jäätmete kogumise ja hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojuspumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) 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. Vältimaks seadmetest tekkivat vibratsioonimüra ja hoone konstruktsioonide kahjustamist tuleks reeglina kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone vahetuslähedusse hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusele. 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. Reeglina ei ole päikesepaneele elamumaal lubatud paigaldada maapinnale.

#### 4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1 Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada hoone eskiis planeerimisosakonna arhitektidele arvamuse andmiseks. 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 (mõõdistustööde spetsialist tel 5561 5961).
- 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 esitada projekteeritava ehitise piirkonda arhitektuurse sobivuse (sh mahu ja kõrguse) põhjendus/ruumiline analüüs. Ehitusprojektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 5.5 Ehitusprojektis esitada ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ning haljastuse lahendus.
- 5.6 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc- või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg- või .dgn-formaadis. Jooniste loetavuse huvides esitada vajadusel tehnovõrkude koondplaan, vertikaalplaneerimise ja haljastuse joonised eraldi. Väljastatud projekteerimistingimused, tehnilised tingimused 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 planeerimisosakonna ehitusjärelvalve teenistusele tel 5190 6015, 5307 0865.

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.

Siim Orav  
osakonna juhataja

Lisa1 Rõugu tn 2 asendiskeem

Kadri Karjus  
5323 9544, kadri.karjus@parnu.ee