PÄRNU LINNAVALITSUS
RUUMI- JA ARHITEKTUURIOSAKOND

EELNÕU

OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Projekteerimistingimused abihoone püstitamiseks
Pärnu linn Luha tn 63 kinnistul

24. septembril 2026 esitati E-ehitus platvormi kaudu taotlus nr 2611002/07732 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Luha tn 63** (katastritunnus 62501:013:2810) kinnistul abihoone püstitamiseks.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

PlanS § 125 lg 1 kohaselt on ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Luha tn 63 kinnistu asub Pärnu linna tiheasustusega alal.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Maakasutuse otstarbelt koosneb Luha, Mõrra, Kaluri ja Peetri tänavate vaheline piirkond pereelamumaadest, mis on hoonestatud valdavalt ühepereelamute ja neid teenindavate abihoonetega. Piirkonnale on iseloomulik korrapärane krundistruktuur, kus kinnistute suurus on valdavalt ligikaudu 600 m². Hoonestuslaad on väljakujunenud lahtisel perimetraalsel hoonestusviisil, kus viilkatusega (üks + katusekorrusega) elamud paiknevad tänavate ääres väljakujunenud ehitusjoonel. Elamute taga asuvad privaatsed õuealad, kus ühekorruselised abihooned on rajatud naaberkinnistute piiridele kohakuti või omavahel kokku ehitatuna. Paljud olemasolevad abihooned ei vasta tänapäevastele tuleohutusnõuetele ning nende naaberkinnistupiiride poole olevatelt kaldkatustelt võib sademevesi ja lumi valguda naaberkinnistule, ohustades sealset vara ja hoonete kasutamist. Hoonete välisviimistluses domineerivad puitlaudis ja krohv, kuid piirkonnas leidub ka silikaattellistest puhta vuugiga fassaade.

Luha tn 63 kinnistu paikneb Luha ja Mõrra tänava nurgal väljakujunenud hoonestusega piirkonnas olemasolevate hoonete vahel. Arvestades piirkonnas kujunenud linnaruumilist keskkonda ning üldplaneeringuga määratud tingimusi on kinnistul lubatud olemasolevaid elamuid ja abihooneid ümberehitada ja laiendada või vajadusel kinnistul olemasolevad hooned likvideerida ning püstitada nende asemele piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile sobivalt uued hooned (elamu ja neid teenindavad abihooned). Piirkonda sobiva ning üldplaneeringus sätestatud tingimustele vastava ehitustegevuse kavandamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine vajalik, seetõttu on tagatud planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud tingimuste täitmine.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldab Linnavalitsus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avatud menetlusena. Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimuste 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 : 600 m².
1.7 E-ehituse andmetel on kinnistul : üksikelamu (EHR kood 103033845 / ehp 76,0 m² / maht 494 m^3) ja kuur-pesuköök-saun (EHR kood 103033850 / ehp 31,0 m² / maht 81 m^3)
1.8 Maa- ja Ruumiameti andmetel on kinnistul : kaks maapealse elektripaigaldise (Elektilevi OÜ) elektriõhuliin alla 1 kV kaitsevööndit.
1.9 Kinnistu jääb Pärnu linna üleujutusohuga alale 1x100a jooksul (maa-alad allpool 3,07m absoluutkõrgust), kus tuleb hinnata üleujutusega kaasneda võivaid riske ning arvestada võimalike mõjudega hoone konstruktsioonidele ja ehitusmaterjalidele, vajadusel rajada ehitise vastavad osad veekindlatena või hingavatena. Alale uute elamute rajamisel ei ole lubatud eluruume madalamale kui +3,2 absoluutkõrgust kavandada, madalamale on lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem oluliste funktsioonidega ruume ja mitteeluruume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms). Väljakujunenud keskkonda olemasoleva hoonestuse vahele uute hoonete kavandamisel tuleb arvesse võtta nii uue hoone olemasolevasse keskkonda sobivust kui üleujutusest tulenevaid riske, arhitektuursetel kaalutlustel on lubatud eluruume madalamale kui +3,2 absoluutkõrgus kavandada, kui rakendatakse sealjuures efektiivselt muid meetmeid.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

2.1. ÜLDIST: Arvestades piirkonnas kujunenud linnaruumilist keskkonda ning üldplaneeringuga määratud tingimusi on kinnistul lubatud olemasolevat abihoonet ümberehitada ja laiendada või vajadusel kinnistul olemasolev abihoone likvideerida ning püstitada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile sobivalt uus abihoone. Ehitustegevuse kavandamisel arvestada üleujutusest tulenevate riskidega vt p 1.9.
Tiheasustusalal tuleb ehitised, sealhulgas rajatised ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned, kavandada 4 m kaugusele naaberkinnistu piirist, et tagada tuleohutusnõuetest tulenev 8 m kuja võrdsetel alustel. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole ehitiste kavandamisel lubatud kitsendada naaberkinnistu ehitusõigust. Täiendavate tuleohutusmeetmete rakendamisel võib kuja vähendada ja kavandada abihoonete ehitamist naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m, sellisel juhul küsitakse naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust. Arvestada tuleb ka naaberkinnistutel paiknevate olemasolevate hoonetega ja nende võimaliku ümberehitamise sj laiendamisega. Elamutel tuleb tagada nõuetele vastavad insolatsioonitingimused. Kõik ehitised, sealhulgas vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised ja rajatised, peavad mahu, otstarbe ja arhitektuurse lahenduse poolest sobituma piirkonna väljakujunenud keskkonda, hoonestuslaadi, miljööväärtuste ning üldplaneeringus määratud tingimustega. Kavandatav hoonestus peab olema arhitektuurselt heal tasemel ning harmoneeruma visuaalselt ja proportsioonidelt ümbritseva hoonestusega, samuti peavad ehitised kinnistul moodustama arhitektuurselt tervikliku lahenduse.
Piirkonna hoonestuslaadist lähtuvalt on lisaks elamule võimalik kinnistule kavandada ühe korruselisi abihooneid kinnistule üldplaneeringuga lubatud ehitisealuse pinna ulatuses. Abihoone maht peab jääma kinnistu põhihoone mahust ehk elamust selgelt väiksemaks. Naaberkinnistupiiri

vahetuslähedusest täiendavate tuleohutusmeetmete rakendamisel on abihoone lubatud kõrgus kuni 4 m maapinnast sj ehitise katusekallet ei ole lubatud kavandada naaberkinnistu poole. Naaberkinnistu poole jääv välissein peab olema nõuetekohaselt viimistletud ega tohi põhjustada naabrile visuaalseid häiringuid. Naaberkinnistupiirist kaugemal on lubatud ka viilkatusega abihooned, mille katuseharja kõrgus on kuni 5 m maapinnast. Välistatud on ehitiste sademevee sj lume juhtimine naaberkinnistule, vajadusel kavandad lumetõkked.

2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel lähtutakse üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ja miljööst ning kinnistu omapärast s.h kinnistul ja naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest. Tulenevalt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist, kus ühekorruselised abihooned paiknevad naaberkinnistute piiridel kohakuti või kokku ehitatuna, on abihoone rajamiseks määratud hoonestusala Kaluri tn 12 ja Luha tn 61 poolsele kinnistu osale. Naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m ehitamisel tuleb tagada tuleohutusnõuete täitmine ning rakendada vajadusel täiendavaid tuleohutusmeetmeid, seega naaberkinnistupiiriga külgnev või selle vahetusse lähedusse kavandatav hoone välispiire tuleb rajada nõuetekohase tulepüsivusega tuletõkketarindina. Hoone kõik arhitektuursed elemendid peavad paiknema hoonestusala ja krundi piires.

2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem ja p 2.2. Hoonestusala abihoone püstitamiseks on määratud Kaluri tn 12 ja Luha tn 61 poolsele kinnistu tagumisele osale, mitte kinnistu tänava poolsele osale.

2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt üldplaneeringule määratakse pereelamumaa juhtotstarbega kinnistul suurim lubatud täisehitus ehk ehitistealune pind üldplaneeringus pereelamumaa tingimustes esitatud valemi alusel. Luha tn 63 kinnistul on suurim ehitistealune pind kinnistul kokku lubatud kuni 210 m² (600x0,05+180).
Vastavalt E-ehitus platvormi andmetele jäävad piirkonna kinnistutel olemasolevate abihoonete mahud valdavalt 120m³ kuni 300m³ vahele ja ehitisealune pind valdavalt vahemikku 30 – 80 m². Tuginedes eelöeldule ilmneb, et Luha tn 63 kinnistule suurusega 600 m² on võimalik kaaluda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi sh mahtudega sobituv abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 85 m². Abihoone peab jääma kinnistul olevast elamu selgelt väiksemaks. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada eelöeldud kinnistule üldplaneeringuga lubatud ehitisealusese pinnaga. Kinnistule lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² hoonete alune pind.

2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile on kinnistule lubatud rajada kuni kolm hoonet, üks elamu ja kaks abihoonet, järgides kinnistule üldplaneeringuga lubatud täisehitust (vt p 2.4).

2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: abihoone põrandapinna kõrgus ehk +-0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +2.45m kuni +2.70m, sokli kõrgus max 40 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks abihoone püstitamiseks määratud hoonestusalas olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +2.30m (EH2000). Ehitustegevuse kavandamisel arvestada üleujutusest tulenevate riskidega vt p 1.9.

2.7. KORRUSTE ARV: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle. Abihoonel üks korrus.

2.8. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle. Suurim lubatud kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast 4 m ka tuletõkketarind, suurima lubatud absoluutse kõrgusega +6.30m. Kõrguse määramisel võetud aluseks abihoone püstitamiseks määratud hoonestusalas olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +2.30m (EH2000).

2.9. KATUSETÜÜP: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt. Naaberkinnistupiiri vahetuslähedusest on abihoonele lubatud kavandada lamekatus või madalakaldeline katus kaldega oma kinnistu poole. Katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, tänava poole kavandada lumetõkked.

2.10. KATUSEKALLE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt. Katusekalle vastavalt katusetüübile vt p 2.9 ja hoone kõrgusele vt p 2.8, katusekalde vahemik 0º- 15º.

2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt. Vastavalt katusetüübile vt p 2.9 ja hoone kõrgusele vt p 2.8, tagades head proportsioonid seina- ja katusepinna vahel.

2.12. KATUSEKATE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle ning arhitektuurselt sobivalt, vastavalt katusetüübile vt p 2.9 ja katusekaldele vt p 2.10 – valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekatte rullmaterjal või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit, välistatud on trapetsprofiilplekk.

2.13. AKNAD JA UKSED: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle ning arhitektuurselt sobivalt.
2.14. VÄLISVIIMISTLUS: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt. Abihoonel elamuga arhitektuurselt sobivalt. Välistatud traditsioonilisi ehitusmaterjale ebasobivalt jäljendavad materjalid.
2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistul olemasolev juurdepääs Luha tänavalt.
2.16. HALJASTUS JA HEAKORD: lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud miljööst ja krundi struktuurist, elamumaa kruntidel tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Kinnistul säilitada piirkonda sobiv haljastatud õueala, kõvakattega ala ei tohi ületada haljastuse osakaalu krundil. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
2.17. PIIRDED JA VÄRAVAD: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt. Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobivalt, lubatud ei ole kavandada kõrgeid müüritisi. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
2.18. PARKIMINE: omal kinnistul, vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimisala kavandamisel lähtuda tuleohutusnõuetest, tagada et kõvakattega ala ei ületaks haljastuse osakaalu krundil ning eraldada parkimisala naaberkinnistust haljaspiirdega.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) 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 Ehitamisel s.h hoonete ümberehitamist naaberkinnistupiiril või naaberkinnistupiirile lähemal kui 4m tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning küsida naaberkinnistu omanike arvamust.
3.3 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, võimalusel linnatänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademevett kinnistul on keelatud juhtida naaberkinnistutele. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgustega. Kinnistupiirist 1,0 m ulatuses on keelatud maapinna tõstmine kõrgemaks kui naaberkinnistul olemasolev maapind sj tuleb kinnistu vertikaalplaneerimisel juhtida sademevesi vastukalletega oma kinnistu poole, vältimaks sademevete valgumise naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine esitada standardsete samakõrgusjoontega vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 34 § 23.
3.4 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda vajadusel trassivaldajatelt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.
3.5 Hoonete lammutamisel esitada lammutusloa taotlus ja lammutuskava koos jäätmekäitlusega (Pärnu Linnavolikogu määrus 20.06.2013 nr 16 „Jäätmehoolduseeskiri“) ehitusprojekti koosseisus või eraldi lammutusprojektiga.
3.6 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. Tehnilisi seadmeid ei ole lubatud paigaldada avalikust ruumist vaadeldavatele hoonete fassaadidele sh rõdudele, terrassidele ning seadme toimimiseks vajalik taristu ehk kaabeldust vms tuleb paigaldada fassaadi viimistluse alla peidetuna. Paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele, tagades müra leevendavate meetmete rakendamine. Vältimaks seadmest 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 soovituslikult hoone eskiis ruumi- ja arhitektuuriosakonna 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 mõõdistusloa Pärnu Linnavalitsuse ruumi- ja arhitektuuriosakonna mõõdistustööde spetsialistilt.

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 esitada elektrooniliselt E-ehitus platvormi kaudu. Erandkorras on lubatud esitada projekt paberkandjal Pärnu Linnavalitsuse ehituse ja ehitusjärelevalve osakonnale.

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
linnaarhitekt

Lisad: 1) Luha tn 63 asendiskeem

Koostas:
arhitekt Kristi Kalamees
kristi.kalamees@parnu.ee
tel 5386 8478