PÄRNU LINNAVALITSUS
RUUMI- JA ARHITEKTUURIOSAKOND

EELNÕU

OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks
Pärnu linnas, Audru alevikus, Muti ringtee 4 kinnistule

27.10.2026 esitati Pärnu Linnavalitsusele e-ehituse keskkonna kaudu taotlus nr 2611002/08632 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, Audru alevikus, Muti ringtee 4 kinnistule (katastritunnus 15904:003:0170) üksikelamu 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 on Muti ringtee 4 kinnistu elamumaa juhtfunktsiooniga ja asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alas.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus 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.

Kuna Muti ringtee 4 kinnistule soovitakse püstitada elamut üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ja kinnistu asub olemasoleva hoonestuse vahel, ei ole ehituseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Ehitis peab sobituma olemasolevasse keskkonda; selleks on allpool määratud linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded.

Kavandatav ehitustegevus asub endises suvilate alas, kus on valdavalt ühekorruselised ja katusekorrusega üksikelamud ning suvilad. Olemasolevad elamud ja abihooned on enamjaolt lihtsa arhitektuuriga viilkatuste ja ühepoolse kaldega katustega hooned, viimistlusmaterjalina on peamiselt kasutatud puitlaudist. Elamurajoon on varustatud vee- ja kanalisatsioonitrassiga, mis soodustab piirkonnas uute elamute püstitamist ning suvilate ümberehitamist aastaringselt kasutatavateks elamuteks.

Muti elamualal on varasemalt väljastatud projekteerimistingimusi elamu püstitamiseks 2 korral – aastatel 2018 ja 2023. Arvestades kinnistute suurusi ning tänapäevaseid ehituspraktikaid, on väljastatud tingimustes määratud kinnistutele maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 14 – 22% ning elamute kõrguseks kuni 8,5 m. Kuigi olemasolevad suvilad ning nendest ümberehitatud elamud on üldjuhul väiksema ehitisealuse pinna

ning kõrgusega, arvestatakse tingimustes kaasaegsete elamute ehitamise põhimõtete ning vajadustega (pered, kodukontor, säilitusruum). Ka käesolevates tingimustes võetakse neid parameetreid eeskujuks: elamu lubatud ehitisealune pind 170 m² moodustab 984 m² suurusest kinnistust ligikaudu 17% ja suurim lubatud kõrgus on 8,5 m.

KOOSKÕLASTAMINE JA KAASAMINE

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt korraldatakse planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaste projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena. Avalik väljapanek toimub Pärnu linna ametlikul veebilehel www.parnu.ee ning Pärnu Linnavalitsuses. Väljapaneku kohta avaldatakse teade kohalikus ajalehes „Pärnu Postimees". Ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtaeg on vähemalt 2 (kaks) nädalat väljapaneku teatamise algusest arvates (HMS § 49 lg 2).

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse eelnõu omanikule ja naaberkinnisasjade omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks.

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: elamumaa 100%.
1.5. Katastriüksuse moodustamise aeg: 6. mai 1999.
1.6. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: elamumaa (EV).
1.7. Kinnistu suurus 984 m².
1.8. Kinnistul on ehitisregistri andmetel järgmine olemasolev hoone:
- 43 m² ehitisealuse pinnaga abihoone (EHR kood 120188060).

1.9. Kitsendused kinnistul hoonestusalas puuduvad.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

2.1. ÜLDIST: soovitakse püstitada uus elamu, mis vastab tänapäevastele tingimustele ning parameetritele ning kinnistul olemasolev aiamaja/suvila on muudetud abihooneks. Kavandatav ehitis peab sobituma mahult ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda.
2.2. KASUTAMISE OTSTARVE: üksikelamu (11101).
2.3. HOONESTUSALA: vt asendiskeemi. Kohustuslik ehitusjoon on 4 m kinnistu idapoolsest piirist, et tagada ühtne tänavafront.
2.4. ELAMU LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: kuni 170 m². Koos kinnistul olemasoleva 43 m² ehitisealuse pinnaga abihoonega on kinnistu hoonete ehitisealune pind kokku kuni 213 m² ehk ligikaudu 21,6% kinnistu suurusest (984 m²), mis jääb piirkonnas varem antud tingimustega määratud vahemikku 14 – 22%. Ehitisealune pind on määratud arvestades kinnistu suurust, piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoone sobivust olemasolevasse keskkonda.
2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: lahendada projektiga.
2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS MAAPINNAST: kuni 8,5 m maapinnast.
2.7. KORRUSTE ARV: kuni 2 korrust viilkatuse korral, kusjuures teine korrus on katusekorrus. Ühepoolse kaldega katuse korral 1 korrus.
2.8. KATUSETÜÜP ja KATUSEKALLE: viilkatus või ühepoolse kaldega katus 10 – 50°.
2.9. KATUSEKATE: lahendada projektiga.
2.10. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: risti või paralleelselt Muti ringtee tänavaga.
2.11. AKNAD JA UKSED: avatäidete kuju ja jaotus lahendada projektiga.
2.12. VÄLISVIIMISTLUS: kasutada naturaalseid väljakujunenud keskkonda sobivaid materjale (puit, kivi, krohv jms).
2.13. PIIRDED: Aedade rajamisel krundi piirile arvestada ümbritseva loodusliku olustikuga ja piirkonna väljakujunenud traditsioonidega. Võrkaiad ja osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,6 m. Läbipaistmatud kivi- ja puitaiad ning plankpiirded ei tohi olla kõrgemad kui 1,2 m.
2.14. TEED JA JUURDEPÄÄS: avalikult kasutatavalt Muti ringtee tänavalt. Vastavalt elamu paiknemisele lahendada juurdepääs selliselt, et nõuetekohane parkimine oleks oma kinnistul tagatud.

2.15. HEAKORD JA HALJASTUS: arvestada, et kõvakattega ala pindala ei ületaks krundi haljastatud ala pindala. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
2.16. SADEMEVEED: Projekti koosseisus lahendada elamu sademevee kogumine ja ärajuhtimine (vertikaalplaneeringu joonis). Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.
2.17. PARKIMINE: oma kinnistul vähemalt 2 parkimiskohta.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

3.1. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusnõuded normatiivsest väiksema kuja puhul.
3.2. Ehitusprojekti koostamisel lahendada kavandatava hoonega seotud tehnosüsteemid (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte jms).
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 ruumi- ja arhitektuuriosakonna arhitektidele arvamuse avaldamiseks. Eskiisi joonised (asendiplaan, põhiplaanid, vaated, lõige) esitada vastavalt mõõtkavale, vaated värviliselt koos kavandatavate välisviimistluse materjalidega.

5. Muud nõuded

5.1. Ehitusprojekt vormistada maa-ala topograafilisele plaanile, mis ei ole vanem kui kaks aastat, on registreeritud Pärnu Linnavalitsuse geomõõdistuste infosüsteemis Geoveeb ja mille mõõtkava on 1:500. Vertikaalplaneerimise kavandamiseks ja tuleohutuskuja arvestamiseks peab (asjakohasel juhul) mõõdistusala piir ulatuma kinnistu piirist 8 m väljapoole.
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 17.07.2015 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-vormingus, vajadusel loetavuse huvides eraldi joonistena. Ehitusloa taotlus tuleb Ehitisregistris siduda käesolevate projekteerimistingimustega.
5.7. Elamu ehitusloa taotluse koosseisus korrastada kinnistu ehitisregistri andmed ja viia vastavusse olemasoleva olukorraga.

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)
Janno Poopuu
planeeringute ja linnakujunduse spetsialist
osakonna juhataja ülesannetes

Lisa: Asendiskeem hoonestusalaga

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