



PÕHJA-PÄRNUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

.....2026 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Põhja-Pärnumaa vallaavalitsusele on esitatud 25.12.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/17565 projekteerimistingimuste saamiseks, et täpsustada kehtiva detailplaneeringuga määratud katusekaldeid.

Käesoleva korraldusega ei otsustata Pärnu-Jaagupi alevis Männi tee 1b kinnistule hoonete püstitamise lubatavust, sest see on Halinga Vallavolikogu 26. mai 2005 otsusega nr 10 kehtestatud Jakobi kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering)

kohane tegevus. Antud detailplaneeringuga jagati kinnistu ja määrati Männi tee äärde tekkiva kinnistu aadressiks Männi tee 1b. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse Pärnu-Jaagupi alevis Männi tee 1b kinnistule rajatava elamu katusekallet.

EhS § 27 lõikest 3 tulenevalt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

Katusekalde täpsustamine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse püstitataval üksikelamul muuta detailplaneeringus käsitletud katusekallet. Ette antud katusekalde 45 kuni 51° asemel soovitakse katusekallet 25°.

Arvamusi ja vastuväiteid on võimalik esitada vaid nimetatud kinnistu katusekalde kohta.

Olemasolev hoonestus: E-ehituse andmetel on Männi tee 1b kinnistule antud ehitusluba nr 125 , 18.07.2008 kahe korteriga elamu püstitamiseks. Seda ehitusluba ei ole asutud realiseerima. Kinnistule on püstitatud kokkupandav abihoone, mis ei ole loa kohustuslik.

Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus detailplaneeringu olemasolul:

1. EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

EhS § 27 lõike 4 järgi täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- 4) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Jakobi kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 5 aasta.

2. EhS § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel:

- 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;
- 2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;
- 3) üldplaneeringus määratud tingimusi.

Taotletav tegevus ei ole vastuolus Halinga valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega, õigusaktide ja avaliku huviga ning järgib väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi. Tegevus ei ole ka vastuolus koostatava Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringuga. Hoonestuslaad on piirkonnas sarnane nagu taotletaval hoonel.

Puutumust isikute õigustega selgitab vallavalitsus avatud menetluse käigus.

Põhjendused:

1. Pärnu-Jaagupi Männi tee piirkonnas on erinevad katusekalded. Paaritute numbritega Männi tee kinnistute naaberhoonestus on madala kaldeline kaootiline katuste maastik hõlmates nii viilkatuseid kui ka kaldkatuseid (põhiliselt 10-45 kraadi). Tänavavastasküljel on hoonestus aastatest 1970 -ndad ja tüüpseks katusekaldeks oli toona 45 kuni 51 kraadi.
2. Piirkonnas puuduvad detailplaneeringud, mis määraksid läheduses täpsemad katusekalded muudel kinnistutel.

Kuna Männi tee 1b asub kahe erineva katusekaldega piirkonna eesotsas, siis antud kinnistule ühekorruselise hoone taotlemisel ja lähtuvalt majanduslikest põhjendustest ei ole

otstarbekas nõuda ülemäära kõrge pööningu tekitamist. Hoone on justkui üleminek kõrgete viilkatuste ja madalakaldeliste katuste kokku sobitamisel.

Kokkuvõttes ei esine vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste andmata jätmise.

Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

EhS § 31 lõige 1 sätestab, et projekteerimistingimuste andmine tuleb korraldada avatud menetlusena EhS § 27 nimetatud juhul st juhul kui antakse projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul. Avatud menetlusel lähtutakse haldusmenetluse seaduse 3.

peatükist. Vallavalitsus korraldab läbi e-ehituse keskkonna elektroonilise avatud menetluse.

Vallavalitsus on avaldanud maakonnalehes Pärnu Postimees teate avatud menetluse algatamise kohta, määraes eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja 18.02.2026- 05.03.2026. Eelnõuga saab tutvuda Põhja-Pärnumaa valla veebilehel <https://www.pparnumaa.ee/ehitus-ja-planeerimine/projekteerimistingimused>

Samas teates tegi Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus vastavalt haldusemenetluse seaduse § 50 lõikele 3 ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata. Menetlusosaline loetakse asja arutamisest avalikul istungil loobunuks, kui menetlusosaline ei ole ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtjaks esitanud vallavalitsuse ettepaneku (asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata) suhtes vastuväiteid.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 4 p 4, § 28, § 33 lõike 1 ning Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 21. veebruari 2018 määruse nr 10 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Põhja-Pärnumaa vallas“ § 6 punkt 1.

1. Anda projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul uue eluhoone ehitusprojekti koostamiseks asukohaga Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu-Jaagupi alev, Männi tee 1b maaüksusele (katastritunnus 62701:001:0016) arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks.
2. Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused: lähtuda kehtivast detailplaneeringust, võttes arvesse käesolevast korraldusest tulenevaid täpsustusi.
3. Katuse kalle 25 kraadi.
4. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.
5. Korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põhja-Pärnumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
6. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejale teatavakstegemisest.

vallavanem

vallasekretär