

**PÕHJA-PÄRNUMAA VALLAVALITSUS**

KORRALDUS

11.02.2025 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine

Põhja-Pärnumaa Vallavalitsusele on esitatud 10.09.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/14737 Langerma külas Piimajõe kinnistul detailplaneeringujärgse ehitusala suurendamiseks kuni 10% selle esialgsest detailplaneeringujärgsest lahendusest.

Piimajõe kinnistu (katastritunnusega 63801:001:1276) on 174145 m² tootmismaa sihtotstarbega kinnistu. Alal kehtib 02.05.2023 Põhja-Pärnumaa vallavalitsuse korraldusega nr 126 kehtestatud Piimajõe ja Jüri kinnistute detailplaneering, kus krundi 7 (antud juhul Piimajõe) detailplaneeringukohase ehitusala suurus on 116049 m² ja lubatud ehitisealune pind on 104370 m².

Taotluse eesmärgiks on olemasoleva lauda laiendamine mõlemale küljele kuni 15m ulatuses, mis on vajalik robotlõpsitehnoloogia kasutuselevõtuks ja toimimiseks. Lisaks kavandatakse piima hoiustamise ja pealeaadimise ruumi rajamine. Kavandatav lahendus eeldab Piimajõe ja Jüri kinnistute detailplaneeringuga määratud krundi nr. 7 hoonestusala ida piiri täpsustamist.

Tänaseks on Piimajõe kinnistu lahti krunditud ja uued katastritunnused on:

Krunt nr 7 - Piimajõe

Krunt nr 2 - Virtsjärve

Piimajõe ja Jüri kinnistute detailplaneeringuga on määratud krundi nr 7 hoonestusala, mille piirid lähtusid olemasoleva Punniku (P-Jaagupi) alajaama paiknemisest krundil nr 7 (Piimajõe). Elektrileviga sõlmitud kokkuleppe kohaselt tõstetakse alajaam hiljemalt 2026. a märtsiks Piimajõe kinnistult üle Virtsjärve kinnistule (detailplaneeringus krunt nr 2).

Sellest tulenevalt ei ole detailplaneeringus määratud hoonestusala idapiir enam kooskõlas tegeliku olukorraga ning piirangu alus on ära langenud. Projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse täpsustada detailplaneeringut ja korrigeerida hoonestusala piiri kuni 10% ulatuses, et viia see vastavusse muutunud olukorraga.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenu olulisi uusi asjaolusid.

Lähtuvalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktist 2, on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada detailplaneeringuga määratud ehitusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Seega on võimalik hoonestusala suurendada kuni 10 %.

Kaaludes asukohta ja tingimusi on vallavalitsus seisukohal, et hoonestusala on võimalik likvideeritava alajaama asukohas suurendada 3464m², mis moodustab olemasolevast hoonestusalast 3%.

Hoonestusala suurendamine ei too kaasa takistusi ülejäänud kruntidel detailplaneeringu elluviimisel, kuna igale uuele krundile on antud eraldi hoonestustingimused, mida antud muudatus ei mõjuta.

Detailplaneeringukohast ehitisealust pinda ei muudeta, ehk siis kehtima jääb lubatud suurim ehitisealne pind krundil 7 (ehk nüüd Piimajõe kinnistul), mis on 104370 m².

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõike 1 kohaselt ei ole kavandataval tegevusel olulist keskkonna mõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhindangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2¹ reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruises nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1.

Projekteerimistingimuste eelnõu on avalikustamisel **28.10-07.11.2025** Põhja-Pärnumaa Valla kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Pärnu-Paide mnt 2, Vändra alev tuba 11 (vallaarhitekt).

Teade avalikustamise kohta Pärnu Postimees avaldati **xxxx 2025.a.**

Lähtudes eeltoodud kaalutlustest ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1 p 2, lõike 4 punkti 2, §28, §31 lõike 1, §33 lõike 1 ning Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 21. veebruari 2018 määruse nr 10 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Põhja-Pärnumaa vallas“ § 6 punkt 1, annab Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus korralduse:

1. Anda välja projekteerimistingimused Piimajõe kinnistu, Langerma külas ehitusala suurendamiseks kuni 10% vastavalt lisatud asendiskeemile.
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.
3. Korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitama õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põhja-Pärnumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejale teatavakstegemisest.

Madis Koit
vallavanem

Tiina Roht
vallasekretär

