



EELNÕU
05.03.2024

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine Joodi tn 48 katastriüksusele

Paide

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja § 28, Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 3 punkti 1 alusel ning arvestades Paide Linnavolikogu 18. mai 2023 otsusega nr 25 „Paide linnas kehtivate üldplaneeringute ülevaatamise tulemuste kinnitamine“ ning 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringuga (edaspidi *üldplaneering*).

Paide Linnavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/00636 üksikelamu ja abihoone püstitamiseks Paide linnas Joodi tn 48 kinnistule (katastritunnus 56701:001:0821). Ehitisretistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Projekteerimistingimuste taotluses on esitatud taotletav hoonestusala maa-ameti aluskaardil. Taotleja soovib kinnistule püstitada ligikaudu 180 m² ehitisealuse pinnaga üksikelamut ja ligikaudu 90 m² ehitisealuse pinnaga abihoonet.

Üldplaneeringu ja [planeerimisseaduse](#) (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 alusel on projekteerimisala detailplaneeringu kohustusega ala. PlanS § 125 lõige 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad olema määratud üldplaneeringus vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Üldplaneeringu alusel on elamupiirkonnad planeeritud Joodi elamurajooni seni hoonestamata aladele.

Joodi tn 48 kinnistu sihtosttarve on maa-ameti kaardirakenduse järgi elamumaa. Kinnistut piiritleb munitsipaalomandis olev transpordimaa Joodi tänav (katastritunnus 56601:001:0032), elamumaa Joodi tn 46 (katastritunnus 56601:001:0009) ja Joodi tn 50 (katastritunnus 56701:001:0822) ning metsaga kaetud üldkasutatav maa Joodi haljasala H3 (katastritunnus 56601:001:0115) katastriüksused. Paide Linnavalitsus leiab, et kinnistule üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamine on võimalik lahendada ilma detailplaneeringut koostamata. Kinnistu paikneb väikeelamute piirkonnas, kus on valdavalt kuni kahekorruselised viilkatusega eramud ja suvilad.

Üldplaneeringus on Joodi tn 48 kinnistu maakasutuse otstarve elamumaa ja samuti on kõik naaberkinnistud kasutusel elamumaana. Üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks ehitusõiguse

andmine ei halvenda väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi. Kinnistult on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavale teele kinnistu kaguservast, Joodi tänavale.

Tuginedes ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 31 lõikele 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, et tingimused ei riivaks või kahjustaks olulisel määral kolmandate isikute õigusi. EhS § 31 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati täiendavalt arvamuse avaldamiseks Luha tn 3 ja Niitsaare kinnistu omanikele arvamuse avaldamiseks. EhS § 31 lõike 6 kohaselt, kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada. Projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikus 7. märts 2024 kuni 16. märts 2024. Eelnõu kohta oli võimalik arvamust avaldada kuni 18. märts 2024.

Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustati 7. märts 2024 ajalehes Järva Teataja ja Paide linna kodulehel. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>. Eelnõu kohta esitati ...¹

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, isikute õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse hoonete ehitismahu, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas. Linnavalitsuse hinnangul ei ole taotluse kohase kinnistu ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärk on võimalik saavutada projekteerimistingimustega.

1. Anda projekteerimistingimused Joodi tn 48 katastriüksusele (katastritunnus 56701:001:0821) üksikelamu ja seda teenindava abihoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt käesoleva korralduse lisadele.
2. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Paide linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Ivask
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

¹ Ettepanekud ja arvamused lisatakse peale avatud menetluse lõppu.

Lisa 1

Paide linnavalitsuse {adoptionDateTime} korralduse nr {regNumber}
„Projekteerimistingimuste andmine Joodi tn 48 katastriüksusele“
juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-24-...

HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Paide linn, Joodi tn 48 Katastritunnus: 56701:001:0821 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Kinnistu pindala: 1528 m ² Kavandata ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/00636 Kehtivad planeeringud: Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29) - seletuskiri - maakasutusplaan
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala: vt lisa 2. Ehitusala näidata asendiplaanil. Hoone põhimahu tänavapoolne välissein peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel. (näidata asendiplaanil koos kaugustega); 2. Kinnistu täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil); 3. Hoonete arv kinnistul: 1 põhihoone + 2 kõrvalhoonet; 4. Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud tervik; 5. Korruste arv: kuni 2; 6. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 9,0 m hoone planeeritud ± 0.00 kõrgusest; 7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Arvestada piirkonnas välja kujunenud katusekaldeid. Vältida väikeseid katusekallete erinevusi kõrvalhoonet suhtes; 8. Katusekate: valida vastavalt katusetüübile; 9. Välisviimistlus: kasutada asukohta sobivaid värvilahendusi ja viimistlusmaterjale. Viimistlusmaterjale lubatud kombineerida. Vaadatel anda lähimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega; 10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi immutada oma kinnistul, lahendus anda projektis; 11. Piirded: Rajada vastavalt vajadusele. Lahendada kaasaegselt, piire peab hoonega moodustama arhitektuurse terviku. kõrgus kuni 1,5 meetrit. Ehitusprojekti koosseisus esitada joonis; 12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus; 13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada vastavalt EVS 846 „Linnaänavad“ nõuetele. Juurdepääs: Joodi tänavale kinnistu kagu poolsest servast; Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide Linnavolikogu 17. november 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“; 14. Hoone number: näha ette Joodi tänava poolse hoone seinal või teemaaga piirneval väraval.

4. Insener- tehnilised tingimused	1. Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega; 2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga; 3. Tule naaberehitistele leviku takistamiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „<u>Hoone energiatõhususe miinimumnõuded</u>“¹, müranormidele ning heale projekteerimistavale; 2. Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 23.11.2017 määrusele nr 61 „<u>Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine</u>“ peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostaja tõendama oma kvalifikatsiooni. Ehitusloa taotlemisel kontrollitakse pädeva isiku kvalifikatsiooni, kes on koostanud ehitusprojekti osa. Kvalifikatsiooninõuded on kehtestatud <u>kutsestandardites</u>; 3. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on Paide Linnavalitsuse poolt kontrollitud ja registreeritud. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem); 4. Ehitusprojektile lisada juurde asendiplaan dwg formaadis; 5. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend; 6. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil; 7. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200; 8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. Kooskõlas- tused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide Linnavalitsus läbi ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist; 2. Ehitusprojekt kooskõlastada ja teha koostööd nende trasside ja tehnovõrkude valdajatega, mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projekteeritavale alale või millega planeeritakse liitumist.

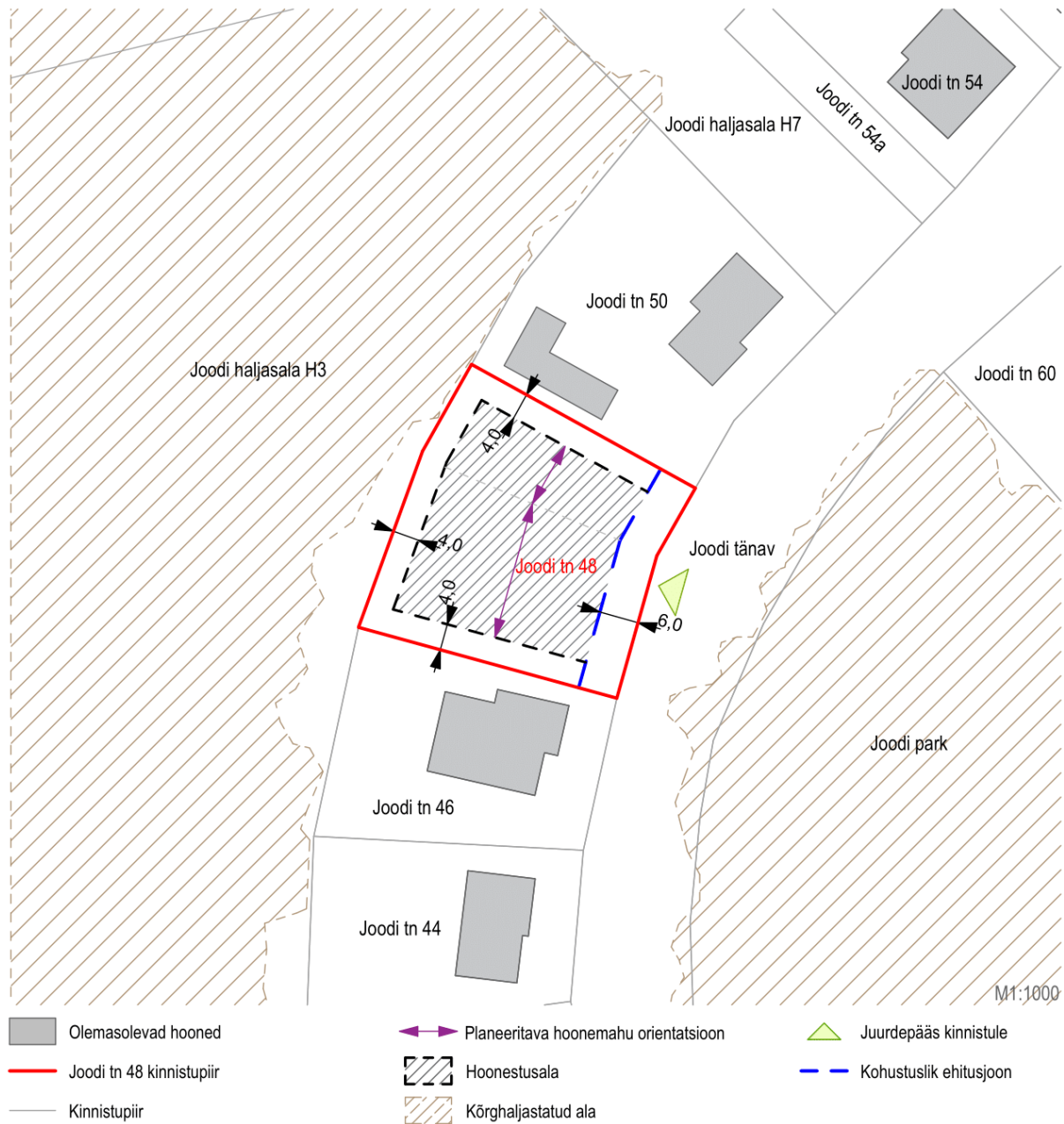
	Koostöö kinnitus ja sisu peab kajastuma kooskõlastuste tabelis;
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimuste kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.	

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Ehitusala skeem

Paide linn
Joodi tn 48



Koostas: Peter Luuk, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär