



EELNÕU
05.04.2024

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine Ujula park P6 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 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringuga (edaspidi *üldplaneering*).

Paide Linnavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/02074 PPA Pääste-elamuskeskuse muuseumi ja kunstigalerii (edaspidi *elamuskeskus*) hoone ning seda teenindavate rajatiste püstitamiseks Ujula park P6 (katastritunnus 56701:001:0708) kinnistule. Taotluse juurde on lisatud taotletav hoonestusala Maa-ameti kaardirakendusel. Ehitisregistri andmetel kinnistul hoonestus puudub. Käesoleva projekteerimistingimuste koostamisel on käsitletud täiendava materjalina osaühingu Lemma (registrikood 11453673) poolt koostatud keskkonnamõju hindamise eelhindangut¹.

Üldplaneeringu alusel on projekteerimisala detailplaneeringu kohustusega ala. [Planeerimisseaduse](#) § 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.

Ujula park P6 kinnistu sihtotstarve on maa-ameti kaardirakenduse järgi maatulundusmaa. Vastavalt maakatastriseadusele saab ehitist teenindavale katastriüksusele määrata kogu ulatuses ehitise kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarve ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise, kohaliku omavalitsuse kirjaliku nõusoleku või kasutusloa alusel. Kinnistut piiritleb riigitee nr 15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee (katastritunnus 56601:007:0004), riigiomandis olev maatulundusmaa Väätsa metskond 496 (katastritunnus 56701:001:0132) ning eraomandis olev riigikaitsemaa Järve tee 4 (katastritunnus 56701:001:0709) katastriüksused. Paide Linnavalitsus leiab, et kinnistule muuseumi/kunstigalerii rajamiseks ehitusprojekti koostamine on võimalik lahendada ilma detailplaneeringut koostamata.

¹ Paide, Ujula park 6 kinnistu elamuskeskuse keskkonnamõju hindamise eelhindang (Lemma OÜ, aprill 2023)

Üldplaneeringus on Ujula park P6 kinnistu maakasutuse otstarve riigikaitsemaale, kuna piirkonda oli planeeritud Päästeameti uus Paide Komandohoone. Projekteerimistingimuste taotluses esitatud põhjal soovitakse kinnistule rajada hoone, mis on olemuselt muuseum ja kunstigalerii, mis üldplaneeringu alusel kuulub ühiskondlike hoonete maa (kultuuri- ja spordiasutuste maa) hulka. Ohutusteadlikkuse ja kriisidega valmisoleku parandamise eesmärgiga seotud elamuskeskus läheb samuti kooskõlla riigikaitsemaale maakasutusega. Elamuskeskuse rajamine riigikaitsemaale on üldplaneeringuga kooskõlas. Ujula park P6 naaberkinnistul, Järve tee 4, rajatava Päästeameti Paide Komandohoone püstitamine on käesoleva projekteerimistingimuste eelnõu koostamisel ehitusjärgus. Käesoleva projekteerimistingimuste ese on planeeritud siduda Päästeameti tegevustega. Elamuskeskuse ehitusprojekti koostamiseks ehitusõiguse andmine ei halvenda väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi kuna hoone sobitatakse arhitektuurselt ja mahuliselt kokku rajatava Komandohoonega. Hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada Järve tee 4 katastriüksusele rajatavast hoonestust, et moodustuks terviklik ja sidus ruumiline kompleks. Paide Linnavalitsuse 3. jaanuari 2022 korralduse nr 1 „Paide linna Järve tee 4 krundi detailplaneeringu kehtestamine“ alusel on Ujula park P6 kinnistu kasuks kehtestatud teeservituut läbi Järve tee 4 katastriüksuse, millega on kinnistult tagatud juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Juurdepääsuks riigiteele nr 15175 Paide-Mündi-Mäeküla teele tuleb tegevus kooskõlastada Transpordiametiga.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 3 lõike 1 alusel hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. KeHJS § 6 lõige 2 sätestab, et kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas lõikes nimetatud valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju. KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi *määrus nr 224*) § 13 lõike 2 alusel tuleb eelhinnang koostada infrastruktuuri ehitamise valdkonnas, kui tegu on ühisveevärgi ja kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, valgla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisega. Elamuskeskust võib käsitleda muu samalaadse projektina.

Osaühing Lemma koostas 2023. aasta aprillis KMH eelhinnangu Ujula park P6 kinnistule elamuskeskuse rajamiseks. KMH eelhinnangus on käsitletud mõju Natura alale, bioloogilisele mitmekesisusele, rohevõrgustikule, maakasutusele, inimese tervisele ja sotsiaalsetele vajadustele, muinsusväärtusele ning kliimale. Käsitletud on ka jäätmeteket, müra ja vibratsiooni, valgust, soojust, õhusaastet ning kiirgust. KMH eelhinnangu koostaja ei näe vajadust algetada KMH koostamist, kuna kavandatava tegevusega ei ole negatiivset keskkonnamõju avaldumist ette näha. Eelhinnangu koostaja on välja toonud ka ebasoodsate mõjude tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise võimalusi. Jääkreostuse esinemist peatakse ebatõenäoliseks, kuid pööratakse tähelepanu, et ehitustööde käigus tuleb jälgida pinnase seisundit ning vajadusel teostada reostusuuringuid. Samuti on välja toodud, et sademevee käitlemisel tuleb kasutada säästlike ning looduslähedasi lahendusi ning sademevett maksimaalselt immutada või taaskasutada kinnistu piires.

Tuginedes eeltoodule, koostatud eelhinnangule ning kaaludes KMH algetamise vajadust KeHJS § 11 alusel otsustati, et kavandatav tegevus ei vaja KMH algetamist projekteerimistingimuste väljastamiseks. Kavandatud tegevusega kaasnedes võivad keskkonnamõjud on võimalik lahendada projekteerimise ja ehitustööde käigus ning kehtestatakse leevendavad meetmed kavandatava tegevuse elluviimiseks.

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 1 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile. 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. Projekteeerimistingimuste eelnõu esitati täiendavalt arvamuse avaldamiseks Järve tee 4 ja Väätsa metskond 496 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. Projekteeerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikus 6. aprill 2024 kuni 17. aprill 2024. Eelnõu kohta oli võimalik arvamust avaldada kuni 17. aprill 2024.

Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustati 6. aprill 2024 ajalehes Järva Teataja ja Paide linna kodulehel. Projekteeerimistingimuste 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 Ujula park P6 (katastritunnus 56701:001:0708) katastriüksusele elamuskeskuse ehitusprojekti koostamiseks vastavalt käesoleva korralduse lisadele.
2. Jätta algatamata keskkonnamõju hindamine, sest elamuskeskuse ja seda teenindavate rajatiste rajamisega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Paide Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Ivask
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

¹ Lisatakse peale avatud menetluse lõppu

Paide linnavalitsuse {adoptionDateTime} korralduse nr {regNumber}
„Projekteerimistingimuste andmine Ujula park P6 katastriüksusele“
juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-24-...

HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Ujula park P6 Katastritunnus: 56701:001:0708 Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100% Kinnistu pindala: 20 940 m ² Kavandata ehitustegevus: elamuskeskuse püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr: 2411002/02074 Kehtivad planeeringud: Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavalikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29) - seletuskiri - maakasutusplaan Paide linna Järve tee 4 krundi detailplaneering (kehtestatud Paide linnavalitsuse 3. jaanuari 2022 korralduse nr 1) - seletuskiri - põhijoonis Muud dokumendid: Paide, Ujula park 6 kinnistu elamuskeskuse keskkonnamõju hindamise eelhindang (koostanud Lemma OÜ, aprill 2023)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala: vt lisa 2; 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 4; 6. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 15,0 m hoone planeeritud ± 0,00 kõrgusest; 7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Vältida väikeseid katusekallete erinevusi kõrvalhoonete suhtes; 8. Katusekate: Valida vastavalt katusetüübile; 9. Välisviimistlus: kasutada asukohta sobivaid värvilahendusi ja viimistlusmaterjale. Viimistlusmaterjale lubatud kombineerida. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega; 10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusesiselt, lahendus anda ehitusprojektis; 11. Piirded: Rajada vastavalt vajadusele. Rajataav piire peab hoonega moodustama arhitektuurse terviku. Ehitusprojekti koosseisus esitada joonis; 12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus, säilitada võimalusel olemasolevat kõrghaljastust; 13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul. Juurdepääs: läbi Järve tee 4 kinnistu arvestades kehtivas

	detailplaneeringus kehtestatud teeservituuti. Juurdepääs Järve teele võimalik, kui Transpordiamet juurdepääsu rajamiseks projekteerimistingimused väljastab; Jäätmekäitus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale; 14. Hoone number: näha ette Järve tee poolsel seinal või piirde küljes, nähtaval kohal.
4. Insener- tehnilised tingimused	1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline 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. Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve muuta ehitusloa menetluse käigus ühiskondlike ehitiste jaoks.
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. 2. Vastavalt ettevõtja- ja infotehnoloogiainistri 23.11.2017 määrusele nr 61 „Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine“ peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostaja tõendama oma kvalifikatsiooni. Ehitusloa taotlemisel kontrollitakse pädeva isiku kvalifikatsiooni, kes on koostanud ehitusprojekti osa. Kvalifikatsiooninõuded on kehtestatud kutsestandardites. 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. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend. 5. Ehitus- ja lammutusjäätmekäitamine toimub vastavalt Paide Linnavalikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmekäitamisega seotud kogused ja liigitus, selgitused jäätmekäitamisega seotud kogumiseks ehitusplatsil. 6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Koha-aadressi muutmiseks esitada taotlus Paide Linnavalitsusele enne ehitusloa taotlust. 8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest. 9. Ehitusprojektile lisada asendiplaan .dwg formaadis.

6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga, Transpordiametiga ning vajadusel Keskkonnaametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide Linnavalitsus läbi ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist. 2. Ehitusprojekti koostamisel 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.	
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.	

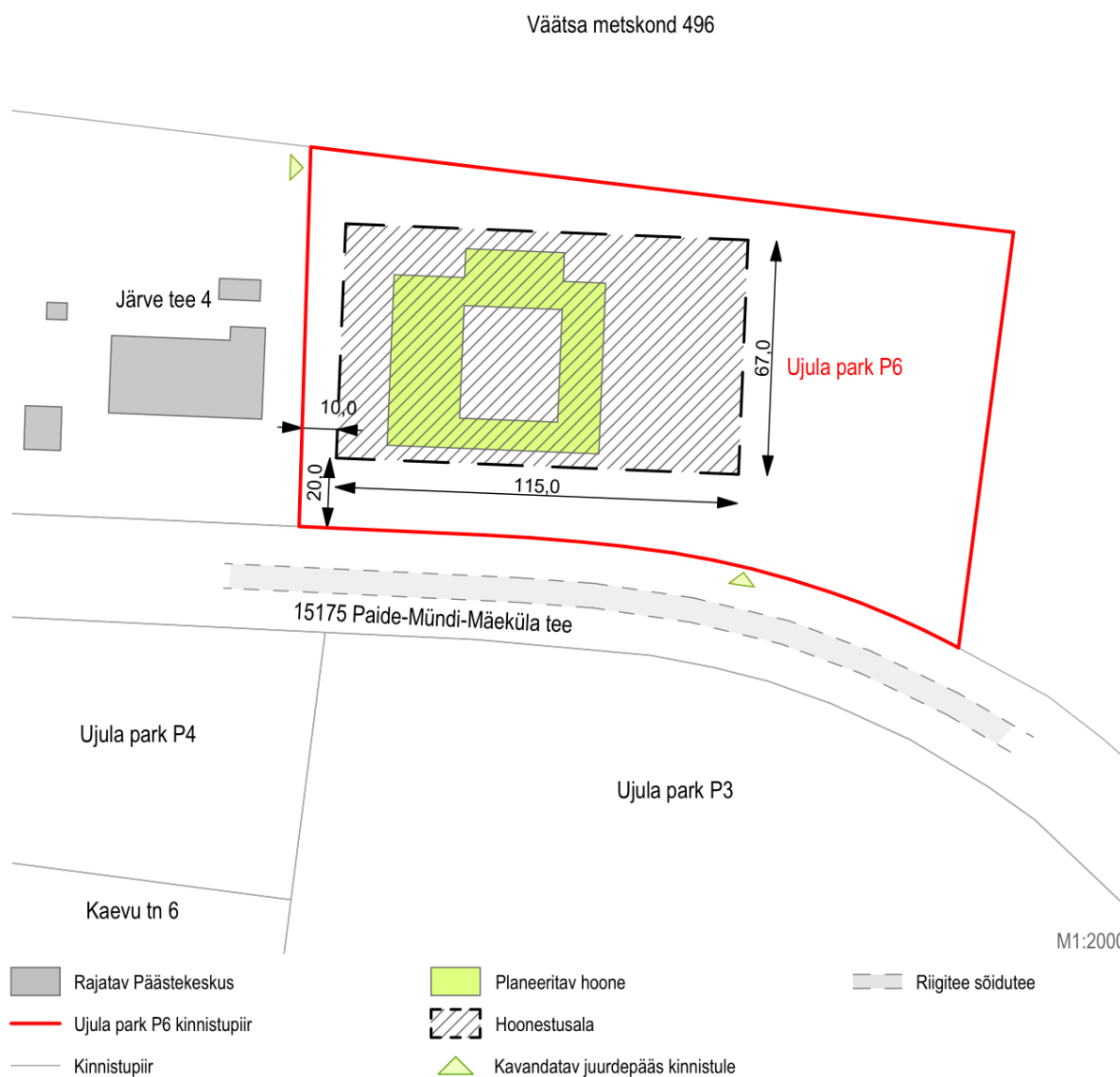
(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Lisa 2
Paide linnavalitsuse {adoptionDateTime} korralduse nr {regNumber}
„Projekteerimistingimuste andmine Ujula park P6 katastriüksusele“
juurde

Ehitusala skeem

Ujula park P6
Paide linn



Koostas: Peter Luuk, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär