



EELNÕU
29.08.2024

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine Järve tee 1 katastriüksusele

Paide {adoptionDateTime} nr {regNumber}

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktide 1, 2 ja Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 3 punktide 1 ja 7 alusel ning arvestades Paide Linnavalitsuse 1. juuni 1998 korraldusega nr 326 kehtestatud „Paide linna Tallinna tänava, Veski tänava ja Järve tee vahelise ala detailplaneering“ (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) määratud tingimusi.

Osaihing Autem Studio (registrikood [12030992](#)) esitas Paide Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/06456 ärihoone püstitamiseks Paide linnas, Järve tee 1 (katastritunnus [56601:007:1470](#)) kinnistule. Ehitisregistri andmetel Järve tee 1 katastriüksusel hoonestus puudub. Taotlusega soovitakse kinnistule püstitada 1-korruseline, kuni 1000 m² ehitisealuse pinnaga ärihoone. Taotluse juurde on lisatud kavandatava hoone asendiplaani ja mahumudelite eskiisid. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada detailplaneeringus määratud hoonestuslaadi.

Kehtiva detailplaneeringu alusel on Järve tee 1 kinnistu sihtotstarbeks määratud äri- ja teenindusettevõtete maa. Kehtiva planeeringu alusel on kinnistu täisehituse protsent kuni 20 protsenti. Määratud täisehitus protsendi alusel on suurim lubatud ehitisealunepind 526,6 m². Detailplaneeringus määratud ehitusõiguse alusel on kinnistule võimalik püstitada 2 korrusega ja kuni 8 meetrit kõrge hoone. Katusekalde piiranguks on määratud 15 kuni 25 kraadi. Juurdepääs kinnistule on Lasteaia tänavalt.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud 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 punkti 2 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest ning § 27 lõike 4 punkti 8 alusel planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Vabariigi Valitsuse 5. oktoobri 2023 korralduse nr 249 „[Paide muinsuskaitseala kaitsekord](#)“ (edaspidi *korraldus nr 249*) alusel ulatub Järve tee 1 kinnistule Paide muinsuskaitseala

kaitsevöönd. [Muinsuskaitseaduse](#) (edaspidi *MuKS*) § 61 lõike 3 alusel koostatakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. *MuKS* § 61 lõige 4 sätestab, kui ehitise püstitamiseks ja rajamiseks puudub detailplaneeringu koostamise kohustus ja ehitise püstitatakse või rajatakse projekteerimistingimuste alusel, koostatakse muinsuskaitse eritingimused, lähtudes käesolevas paragrahvis detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohta sätestatust. Detailplaneeringu olemasolul seda täpsustavate projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega.

Taotluses soovitakse hoonestusala ja hoonestuslaadi tingimusi täpsustada, kuna detailplaneeringu kehtestamisest alates on ruumivajadused muutunud. Taotluses 1000 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoonet pole võimalik Järve tee 1 kinnistule detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega rajada, kuna tegevus oleks vastuolus *EhS* § 27 lõike 4 punktiga 2, mis sätestab, et hoonestusala võib suurendada, vähendada, keerata või nihutada 10 protsendi ulatuses. Kehtivas detailplaneeringus on hoonestusala suurus ligikaudu 800 m², kuhu planeeringulahendus võimaldab püstitada kuni 526.6 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoone. Suurimat lubatud ehitisealust pinda ja kõrgust 8 meetrit arvesse võttes, on võimalik rajada hoone mahuga 4212,8 m³. Eelnõuga tehakse ettepanek suurendada suurimat võimaliku hoonestusmahtu 421,2 m³ (suurenemine 10%) ning laiendada hoonestusala 80 m² (suurenemine 10%) võrra. Hoonestusala suurendatakse Järve tee suunas, et Lasteaia tänava poole jäävasse kinnistu serva oleks võimalik luua läbimõtestatud liikluslahendus, mis arvestaks ka tänavaruumiga. Projekteerimistingimustega tehakse ettepanek muuta kinnistu hoonestuslaadi läbi hoonestusmahu. Maksimaalne hoonestusmaht 4634 m³ võimaldab 5,2 meetri kõrguse hoone puhul püstitada kuni 880 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoone. Linnavalitsus leiab, et taotletav hoonestuslaadi muutus ei muuda oluliselt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ning detailplaneeringu koostamine ainuüksi hoonestuslaadi muutmiseks antud asukohas ei täida eesmärki, kuna avalikkust on võimalik kaasata ka läbi projekteerimistingimuste menetluse. [Planeerimisseaduse](#) § 123 lõike 2 alusel on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneeringus määratud hoonestusala tingimuste täpsustamine on kooskõlas üldplaneeringuga.

Järve tee 1 katastriüksus piirneb Tallinna tn 57 (katastritunnus [56601:007:1170](#)), Ujula park P4 (katastritunnus [56701:001:0074](#)), Tallinna tn 49 (katastritunnus [56701:001:0042](#)) ning Lasteaia tänav (katastritunnus [56701:001:0043](#)) katastriüksustega. Juurdepääs Järve tee 1 kinnistule tagatakse avalikus kasutuses olevalt Lasteaia tänavalt.

Lasteaia tänava teekatendit värskendati 2024. aasta kevadel, kuid tee konstruktsiooni ei muudetud. Teekonstruktsioon on tõenäoliselt rajatud teenindama sõiduautosid. Kuna planeeritav hoone on ettenähtud teenindama ka veoautosid, tuleb ehitusprojekti koostamisel hinnata Lasteaia tänava konstruktsiooni kandevõimet ning vajadusel ette näha ehitustegevus kavandatava liikluskoormuse tagamiseks. Liikluskoormuse tagamiseks vajaminev ehitustegevus kajastada ehitusloa taotluses esitatavas ehitusprojekti. Lasteaia tänava rekonstrueerimise vajaduse tekkimisel tuleb enne ehitusloa taotlemist huvitatud isikul sõlmida Paide Linnavalitsusega koostööleping Lasteaia tänava (teeregister nr 5660301) rekonstrueerimiseks kogu projekti mõjualas alates Tallinna tänavast kuni Järve tee 1 kinnistu kaugeima juurdepääsu tee lõpuni, tagamaks tänava piisav kandevõime kinnistut kasutavate sõidukite teenindamiseks.

Projekteeritavale alale ulatub aktsiaseltsile Olerex (registrikood [10136870](#)) kuuluv ohtliku ettevõtte (C-kategooria) ohuala (väline ID: 74). [Kemikaaliseaduse](#) (edaspidi *KemS*) § 32 lõike

1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmisel arvestada käitisest lähtuvate asjaoludega. Seejuures tuleb: KemS § 32 lõike 1 punktide 2,3,5 ja 6 alusel arvestada olemasoleva käitise läheduses paiknevaid ehitisi, nagu liiklusmagistraalid, rahvarohked paigad ja elamurajoonid, kui nende paigutus võib suurendada suurõnnetuse riski või selle tagajärgede raskust; säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa käitise ning elamurajoonide, avalikus kasutuses olevate hoonete ja alade, puhkealade ning võimaluse korral peamiste transpordiliinide vahel; rakendada olemasolevas käitisel vajaduse korral lisameetmeid; tagada suurõnnetuse riski või selle tagajärgede raskuse suurenemisel avalikkuse ja käitisest lähtuva õnnetuse mõju piirkonda jääda võivate isikute teavitamine. Ehitusloa koosseisus esitatava ehitusprojekti juurde koostada ohuhinnang ohtliku ettevõtte (AS Olerex) suhtes.

Järve tee 1 kinnistut läbib aktsiaseltsile Telia (registrikood [10234957](#)) kuuluv sideehitis (väline ID: [8901979](#)). Viidatud sideehitis läbib kehtivas planeeringulahenduses määratud ehitusala ning projekteerimistingimustes välja pakutud hoonestusala. Samuti läbib kinnistut osäühingule Elektrilevi (registrikood [11050857](#)) kuuluv elektrimaakaabelliin (väline ID: [228737365](#)), mis asub väljaspool hoonestusala. EhS § 70 lõike 3 alusel võib ehitise kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevööndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seonu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all.

Järve tee 1 kinnistule ulatub Epu-Kakerdi maardla (väline ID: [M150](#)) mõjuala. [Maapõueseaduse](#) (edaspidi *MaaPS*) § 15 lõike 1 punkti 1 alusel, kui maardlal soovitakse teha maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust, milleks on vajalik esitada ehitusteatis või saada ehitusluba, muu luba või muu haldusakt, on vajalik Kliimaministeeriumi või Vabariigi Valitsuse volitatud asutuse luba. MaaPS § 15 lõikes 1 nimetatud loa saamiseks esitab seda menetlust korraldav haldusorgan Kliimaministeeriumile või Vabariigi Valitsuse volitatud asutusele asjakohase menetlusega seotud dokumendid, mis on vajalikud loa andmise otsustamiseks.

Tuginedes 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 alusel esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega. Projekteerimistingimuste eelnõu edastati kooskõlastamiseks Maa-ametile, Muinsuskaitseametile ja Transpordiametile. EhS § 31 lõike 4 punkti 2 alusel 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 Tallinna tn 57 kinnistu omanikule, aktsiaseltsile Telia ja osäühingule Elektrilevi. 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 31. august 2024 kuni 11. september 2024. Eelnõu kohta oli võimalik arvamust avaldada kuni 11. september 2024. Eelnõu kohta esitati ...¹

¹ Sisu kooskõlastuste ning arvamuste kohta lisatakse peale avaliku väljapanekut.

Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustati 31. august 2024 ajalehes Järva Teataja ja Paide linna kodulehel. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>.

Kavandatud ehitustegevusega ei muudeta oluliselt piirkonnas väljakujunenud ärimaad, selle hoonestuslaadi ega detailplaneeringus määratud tingimusi, tingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega ning ei kahjusta isikute õigusi ega avalikku huvi.

1. Anda projekteerimistingimused Paide linnas, Järve tee 1 (katastritunnus 56601:007:1470) katastriüksusele ärihoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt käesoleva korralduse lisadele.
2. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Paide Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Ivask
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Lisa 1
Paide linnavalitsuse {adoptionDateTime} korralduse nr {regNumber}
„Projekteerimistingimuste andmine Järve tee 1 katastriüksusele“
juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-24-23

HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Järve tee 1 Katastritunnus: 56601:007:1470 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa100% Kinnistu pindala: 2633 m ² Kavandatav ehitustegevus: Hoone püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr: 2411002/06456 Kehtivad planeeringud: Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29) - seletuskiri - maakasutusplaan Paide linna Tallinna tänava, Veski tänava ja Järve tee vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 1. juuni 1998 korraldusega nr 326)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 2;2. Kinnistu täisehitus: Hoone peab jääma lubatud hoonestusalasse. Suurim lubatud hoonemaht kuni 4634 m³, hoone ehitisealune pind kuni 880 m² (arvutus näidata asendiplaanil);3. Hoonete arv kinnistul: 1 hoone;4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku;5. Korruste arv: kuni 2;6. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 8 m hoone planeeritud ± 0,00 kõrgusest. Kõrguse määramisel arvestada punkti 2 „Kinnistu täisehitus“;7. Katus: katusekalle 15 kuni 25 kraadi. Võib rajada ka lamekatuse, kui läbi arhitektuurse lahenduse imiteeritakse etteantud katusekalde nõuet. Lahendada hoone tervikut silmas pidades. Hoone põhimaht paralleelne Järve teega (vt lisa 2);8. Katusekate: valida vastavalt katusetüübile, arvestades hoone arhitektuurset lahendust;9. Väisviimistlus: Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega;10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusesiselt ning juhtida Järve tee ääres või Kaevu Haljasala H4 (56701:001:0584) kinnistul asuvasse sadeveekraavi, lahendus anda ehitusprojektis;11. Piirded: Rajada vastavalt vajadusele. Ehitusprojekti koosseisus esitada joonis;

	<p>12. Haljastus: võimalusel säilitada olemasolevat kõrghaljastust. vähemalt 20% kinnistust peab olema haljastatud. Rajada kõrghaljastatud puhver Tallinna tn 57 kinnistu poolsele piirile;</p> <p>13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul. Juurdepääs: Lasteaia tänavalt arvestades kehtiva detailplaneeringu lahendust. Kinnistu siseste teede ja platside liitumine Lasteaia tänava katendi konstruktsiooniga näidata ehitusprojektis; Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale;</p> <p>14. Hoone number: näha ette Järve tee poolse hoone seinal või piirdel, nähtaval kohal. Lasteaia tänava poolse seinal hoone number koos tänavanimega.</p>
4. Insener-tehnilised tingimused	<p>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.</p> <p>2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga.</p>
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</p> <p>2. Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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.</p> <p>3. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on Paide Linnavalitsuse poolt kontrollitud ja registreeritud. Projekti asendiplaani ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).</p> <p>4. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend.</p> <p>5. Ehitus- ja lammutusjätmete käitlemine toimub vastavalt Paide Linnavolikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jätmete hinnangulised kogused ja</p>

	<p>liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil.</p> <ol style="list-style-type: none">6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.8. Ehitusprojektile lisada asendiplaan .dwg formaadis.9. Ehitusprojektile lisada ohuhinnang ohtliku ettevõtte suhtes.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga, Muinsuskaitseametiga, Transpordiametiga ja Maa-ametiga. 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 kaotavad kehtivuse ehitusloa väljastamisel või viie aasta möödumisel peale teatavakstegemist.	

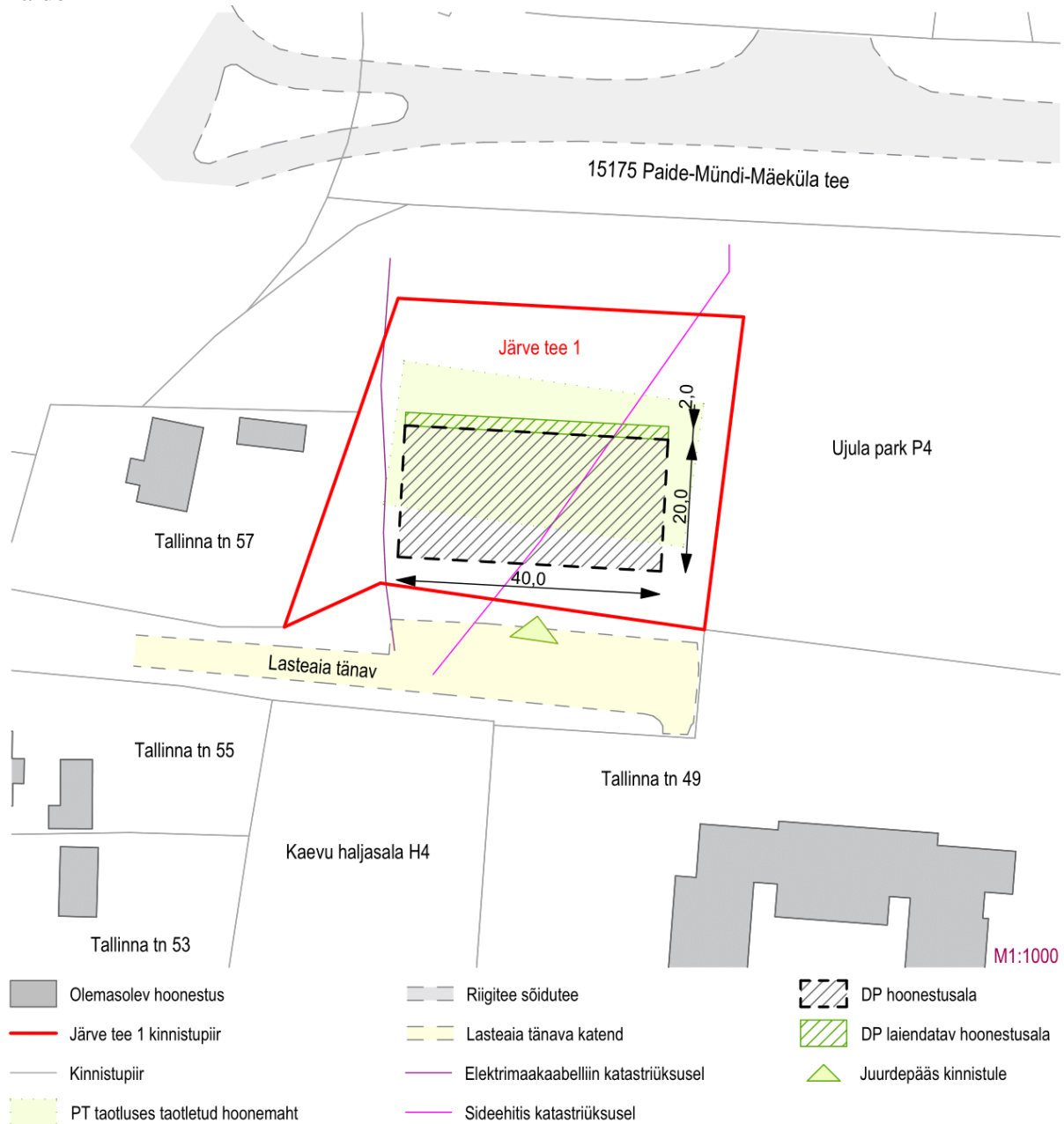
(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Lisa 2
Paide linnavalitsuse {adoptionDateTime} korralduse nr {regNumber}
„Projekteerimistingimuste andmine Järve tee 1 katastriüksusele“
juurde

Ehitusala skeem

Järve tee 1
Paide linn



Koostas: Peter Luuk, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär