



EELNÕU
17.07.2024

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine Pärnu tn 136 katastriüksusele

Paide {adoptionDateTime} nr {regNumber}

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punktide 1 § 28 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, 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*).

Aktsiaselts Elering (registrikood [11022625](#)) esitas Paide Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/04908 alajaama juhtimishoone püstitamiseks ja alal olevate ehitiste demonteerimiseks Pärnu tn 136 (katastritunnus [56601:004:0067](#)) kinnistul Paide linnas. Ehitisregistri andmetel paikneb katastriüksusel 7 hoonet ja 7 rajatist. Taotluse juurde on lisatud kavandatava juhtimishoone asendiplaani ning hoone põhiplaani eskiis. Jooniste põhjal selgub, et kinnistule soovitakse püstitada kahe korrusega, ligikaudu 7,2 meetri kõrgust ja 135 m² ehitisealusepinnaga hoonet.

Üldplaneering ei sätesta detailplaneeringu koostamise kohustust alajaama juhtimishoone rajamiseks. [Planeerimisseaduse](#) (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punkti 2 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asutusüksustes ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks. PlanS § 125 lõike 5 punkti 1 alusel võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada 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 ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Samuti ei kuulu kavandatav hoone PlanS § 125 lõike 1 punktis 3 sätestatud olulise avaliku huviga rajatise alla, mistõttu detailplaneeringu koostamine ehitusõiguse määramiseks ei ole vajalik. Detailplaneeringu asemel projekteerimistingimuste kasuks otsustades määrab PlanS § 125 lõike 6 alusel kohaliku omavalitsuse üksus [ehitusseadustiku](#) (edaspidi *EhS*) § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused. EhS § 26 lõike 1 alusel on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

Pärnu tn 136 kinnistu paikneb Maa-ameti kaardirakenduse ja üldplaneeringu järgi tootmismaal. Pärnu tn 136 katastriüksus piirneb Pärnu tn T2 (katastritunnus [56601:001:0073](#)), Pärnu tn 132 (katastritunnus [56701:001:0118](#)), Pärnu tn 138 (katastritunnus [56601:004:0068](#)), Pärnu tn 140 (katastritunnus [56701:001:0153](#)), Pärnuvälja tn 11 (katastritunnus

56701:001:0163) ning Pärnuvälja tn 19 (katastritunnus 56701:001:0617) katastriüksustega. Juurdepääs Pärnu tn 138 kinnistule on tagatud läbi Pärnu tn T2 katastriüksuse. Planeeritud hoonestusala mõjutab aktsiaseltsile Elering kuuluv alajaama ja jaotusseadmete elektripaigaldise kaitsevöönd (väline ID: A023). EhS § 70 lõike 2 punkti 2 alusel on kaitsevööndis keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku ehitist. EhS § 70 lõike 3 võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul.

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 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati täiendavalt arvamuse avaldamiseks eelpool välja toodud kinnistu omanikele, osäühingule Elektrilevi ja aktsiaseltsile Elering. 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 18. juuli 2024 kuni 27. juuli 2024. Eelnõu kohta oli võimalik arvamust avaldada kuni 29. juuli 2024.

Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustati 18. juuli 2024 ajalehes Järva Teataja ja Paide linna kodulehel. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>. Projekteerimistingimuste eelnõu kohta esitati...¹

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

1. Anda projekteerimistingimused Pärnu tn 136 (katastritunnus 56601:004:0067) katastriüksusele alajaama juhtimishoone 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

¹ Ettepanekud ja arvamused lisatakse nende laekumisel peale avatud menetluse lõppu.

Lisa 1
Paide linnavalitsuse {adoptionDateTime} korralduse nr {regNumber}
„Projekteerimistingimuste andmine Pärnu tn 136 katastriüksusele“
juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-24-20
HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Pärnu tn 136 Katastritunnus: 56601:004:0067 Maakasutuse sihtotstarve: Tootmismaa 100% Kinnistu pindala: 63 773 m ² Kavandatav ehitustegevus: juhtimishoone püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr: 2411002/04908 Kehtivad planeeringud: Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29) - seletuskiri - maakasutusplaan
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusala: vt lisa 2; Kinnistu täisehitus: kuni 30 % (arvutus näidata asendiplaanil); Hoonete arv kinnistul: 2 hoonet; Arhitektuur: nõudeid ei esitata; Korruste arv: kuni 2; Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 8 m hoone planeeritud ± 0,00 kõrgusest; Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades; Katusekate: nõudeid ei esitata; Välisviimistlus: nõudeid ei esitata; Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusiseselt, lahendus anda ehitusprojektis; Piirded: Rajada vastavalt vajadusele. Ehitusprojekti koosseisus esitada joonis; Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul. Juurdepääs: kasutada olemasolevaid kinnistusiseseid juurdepääsuteid; Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale;
4. Insener-tehnilised tingimused	<ol style="list-style-type: none"> Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga.
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;

	<p>energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 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 alusplaanina 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 lammutusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Paide Linnavolikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „<u>Paide linna jäätmehoolduseeskiri</u>“. Ehitusprojekti peavad olema näidatud jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil.6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.8. Ehitusprojektile lisada asendiplaan .dwg formaadis.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide Linnavalitsus läbi ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist.2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd nende trasside ja tehnoorkude valdajatega, mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projekteeritavale alale või millega planeeritakse liitumist. Koostöö kinnitus ja sisu peab kajastuma kooskõlastuste tabelis.3. Teha koostööd kinnistuomanikega, keda projektiga seotud tööd otseselt mõjutavad, kelle kinnistule ulatub liinirajatis või selle kaitsevöönd. Kooskõlastamine koos sisuga peab kajastuma ehitusprojekti ehitusloas.
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 Pärnu tn 136 katastriüksusele“
juurde

Ehitusala skeem

Pärnu tn 136
Paide linn



Koostas: Peter Luuk, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär