



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine Uus tn 35 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*).

Osühing Apex Arhitektuuribüroo (registrikood 11192333) esitas Paide Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/02480 üksikelamu laiendamiseks üle 33 % esialgselt mahust Paide linnas Uus tn 35 kinnistule (katastritunnus 56601:004:0220). Ehitisregistri andmetel on kinnistul 2 hoonet: elamu (ehitisregistri kood 107006801) ning kuur-pesuköök (ehitisregistri kood 107006802). Projekteerimistingimuste taotluses on esitatud kinnistu asendiplaani eskiis ning taotletav hoonestusala maa-ameti aluskaardil. Taotleja soovib elamut laiendada Raudtee tänava suunas, suurendada Uue tänava poolset vintskappi ning nihutada verandat.

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 ehitise 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.

Uus tn 35 kinnistu sihtosttarve on maa-ameti kaardirakenduse järgi elamumaa. Kinnistut piiritlevad munitsipaalomandis olevad transpordimaad Uus tänav T3 (katastritunnus 56601:004:0078) ja Raudtee tänav T3 (katastritunnus 56701:001:1010) ning elamumaad Uus tn 33 (katastritunnus 56601:004:0290) ja Raudtee tn 13 (katastritunnus 56601:004:0560) katastriüksused. Paide Linnavalitsus leiab, et kinnistule üksikelamu laiendamiseks ehitusprojekti koostamine on võimalik lahendada ilma detailplaneeringut koostamata. Kinnistu paikneb väikeelamute piirkonnas, kus on valdavalt kuni kahekorruselised viilkatusega üksikelamud. Taotlusest selgub, et olemasolev elamu kohandatakse omanike ruumivajadustega vastavaks.

Üldplaneeringus on Uus tn 35 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 lõunaservast, Uus tänavale. Kuna ehitustegevusega on kavandatud hoonestusmahud, mis on Uus tn 35 ja Raudtee tn 13 kinnistupiiridele lähemal, kui 4 meetrit, tuleb ehitusloa taotluse koosseisus esitatav ehitusprojekt kooskõlastada naaberkinnistu omanikega, kelle kujasid planeeritud ehitustegevus mõjutab.

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 ehitus või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati täiendavalt arvamuse avaldamiseks Uus tn 33 ja Raudtee tn 13 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 13. aprill 2024 kuni 22. aprill 2024. Eelnõu kohta oli võimalik arvamust avaldada kuni 23. aprill 2024. Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustati 13. aprill 2024 ajalehes Järva Teataja ja Paide linna kodulehel. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>. Avaliku väljapaneku perioodil projekteerimistingimuste eelnõule esitati...¹.

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, isikute õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse hoonete ehitusmahu, 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 Ettepanekud lisatakse peale avatud menetluse lõppu

1. Anda projekteerimistingimused Uus tn 35 katastriüksusele (katastritunnus 56601:004:0220) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt käesoleva korralduse lisadele.
2. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Paide linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus 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 Uus tn 35 katastriüksusele“
juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-24-...

HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Uus tn 35 Katastritunnus: 56601:004:0220 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Kinnistu pindala: 742 m ² Kavandataav ehitustegevus: üksikelamu laiendamine üle 33 % esialgsest mahust
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/02480 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. Ehitusala näidata asendiplaanil. Hoonestusala 1: lubatud ehitusala; Hoonestusala 2: ehitustegevus tuleb kooskõlastada Uus tn 33 kinnistu omanikuga; Hoonestusala 3: ehitustegevus tuleb kooskõlastada Raudtee tn 13 kinnistu omanikuga.Kinnistu täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil);Hoonete arv kinnistul: 1 põhihoone + 1 kõrvalhoonet;Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud tervik;Korruste arv: kuni 2;Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 9,0 m hoone planeeritud ± 0.00 kõrgusest;Katus: Viilkatus. Harjajoon paralleelne Uus tänavaga. Lahendada hoone tervikut silmas pidades. Arvestada piirkonnas välja kujunenud katusekaldeid. Vältida väikeseid katusekallete erinevusi kõrvalhoonet suhtes;Katusekate: valida vastavalt katusetüübile ja hoone arhitektursele lahendusele;Välisviimistlus: kasutada asukohta sobivaid värvilahendusi ja viimistlusmaterjale. Viimistlusmaterjale lubatud kombineerida. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega;Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi immutada oma kinnistul, lahendus anda projektis;Piirded: Rajada vastavalt vajadusele. Lahendada kaasaegselt, piire peab hoonega moodustama arhitekturse terviku. kõrgus kuni 1,5 meetrit. Ehitusprojekti koosseisus esitada joonis;Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus;Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada vastavalt EVS 846 „Linnatänavad“ nõuetele.

	<p>Juurdepäas: Uus tänavale kinnistu lõuna poolsest servast; Jäätmekäitus korraldada vastavalt Paide Linnavolikogu 17. november 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“;</p> <p>14. Hoone number: näha ette Uus tänav poolsel hoone seinal või teemaaga piirneval väraval.</p> <p>15. Tänav silt: Paide Linnavolikogu 18. oktoober 2018 määruse nr 56 „Paide linna heakorraeeskiri“ § 3 lõike 4 alusel tuleb Uus ja Raudtee tänav markeerimiseks paigaldada eestikeelsed tänav sildid (vt lisa 2).</p>
4. Insener-tehnilised tingimused	<p>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;</p> <p>2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga;</p> <p>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.</p>
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“, müranormidele ning heale projekteerimistavale;</p> <p>2. Vastavalt ettevõtlus- 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;</p> <p>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);</p> <p>4. Ehitusprojektile lisada juurde asendiplaan dwg formaadis;</p> <p>5. 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>6. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;</p>

	<ol style="list-style-type: none">7. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200;8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
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. 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;3. Ehitusprojekt kooskõlastada Uus tn 13 ja Raudtee tn 13 kinnistuomanikega (vt lisa 2).
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

Lisa 2
Paide linnavalitsuse {adoptionDateTime} korralduse nr {regNumber}
„Projekteerimistingimuste andmine Uus tn 35 katastriüksusele“
juurde

Ehitusala skeem

Paide linn
Uus tn 35



Koostas: Peter Luuk, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär