



EELNÕU
14.02.2025

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

....2025 nr

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*).

Osaühing Aarens Projekt (registrikood 10731393) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/00445 üksikelamu (edaspidi *ehitis*) püstitamiseks kinnistule Kure tn 32 Paide linnas (katastritunnus 56601:003:0260). Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul kaks hoonet: elamu (ehitisregistrikood 107005790) ning kuur-pesuköök (ehitisregistrikood 107005791). Taotluses soovitakse olemasolevad hooned lammutada ja ehitada kuni 180 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ühekorruseline üksikelamu. Taotluses on esitatud kavandatava ehitise asukoht. Projekteerimistingimustega määratakse kinnistule ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks.

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 maakasutuse üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Projekteerimistingimustega seotud kinnistu maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu alusel on elamumaa, millele kehtivad järgmised üldised ehitustingimused:

Elamute projekteerimine toimub vastavalt ehitusprojektile. Projektis tuleb määrata krundi heakorramise põhimõtted. Elamukruntide rajamisel kõrghaljastatud alale tuleb krundil olevast kõrghaljastusega alast säilitada vähemalt 30%. Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid (näiteks korraga 45°, 30° ja 0°). Vältida tuleks kõrvuti rajatavate majade puhul väga väikese katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50° või 20° ja 25° või veelgi väiksemad vahed), sest see jätab läbimõtleмата ja korrapärase üldilme. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk-katus). Olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist ja kujunenud linnalisest miljööst.

Projekteerimistingimustega seotud kinnistu piirneb Paide linna omandis transpordimaaga Kure tänav (katastritunnus 56601:003:0025) ja elamumaa kinnistutega Kure tn 26 (katastritunnus

56601:003:1910), Kure tn 30 (katastritunnus 56601:003:0720) ja Tiigi tn 15 (katastritunnus 56601:003:0390).

Piirkond on väikeelamute piirkond, kuni kahekorruselised hooned, viil- ja lamekatustega. Kinnistult on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavale teele, Kure tänavale. Kinnistu Kure tn 30 hooned paiknevad Kure tn 32 kinnistupiiri vahetus-läheduses. Siseministri 30. märtsi 2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 lõike 2 alusel on selgitatud, kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Ehitusloa taotluse koosseisus esitatav ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Kure tn 30 kinnistu omanikega, et projekteeritava ja olemasolevate hoonete vahelised kujud oleks kooskõlas eelnimetatud määrusega. Projekteeritava ehitise ehitusjoon anda Kure tn 26 hoone järgi.

Paide Linnavalitsus leiab, et kinnistul Kure tn 32 olemasolevate ehitiste lammutamiseks ning selle asemele uue ehitise ehitamine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud ehituskeskkonda ja hoonestuslaadi. Ehitusõiguse andmise eesmärk on võimalik saavutada projekteerimistingimustega ja detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik.

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 arvamuse avaldamiseks kinnistute Kure tn 26, Kure tn 30 ja Tiigi tn 15 omanikele. 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 toimub ajavahemikus 17. veebruar 2025 kuni 26. veebruar 2025. Eelnõu kohta on võimalik arvamust avaldada kuni 26. veebruarini 2025(k.a.). Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustati 17. veebruaril 2025 Paide linna kodulehe lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>. Eelnõu kohta avaldati arvamust ...

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, isikute subjektiivsete õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse hoonete ehitismahu, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1. Anda projekteerimistingimused Kure tn 32 (katastritunnus 56601:003:0260) katastriüksusele üksikelamu 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 või.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Ivask
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Paide Linnavalitsuse2025 korralduse nr ...
 „Projekteerimistingimuste andmine“
 juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-25-4

HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Kure tn 32 Katastritunnus: 56601:003:0260 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Kinnistu pindala: 1554 m ² Kavandataav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/00445 Kehtivad planeeringud: Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	- Ehitusala: vt lisa 2. Ehitusala näidata asendiplaanil. Kavandades ehitustegevust hoonestusalas 2, peab taotletav tegevus olema kooskõlastatud piirinaabriga (Kure tn 30), et ehitise kuja oleks kooskõlas kehtivate nõuetega; - Kinnistu täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil); - Hoonete arv kinnistul: 1 eluhoone + 1 abihoone; - Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud tervik; - Korruste arv: kuni 2; - Hoone lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 8,0 m; - Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Harjajoon paralleelne Kure tänavaga. Arvestada piirkonnas välja kujunenud katusekaldeid. Vältida väikeseid katusekallete erinevusi kõrvalhoonet suhtes. Katusekalle: viilkatus (anda vahemikus 10- 45 kraadi, lähtudes Kure tn 26 ja Kure tn 30 hoonestusest); - Katusekate: valida vastavalt katusetüübile ja hoone arhitektuursele lahendusele. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel; - Välisviimistlus: kasutada ajas naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk-katus). Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega; - Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusesiselt, lahendus anda projektis; - Piirded: Rajada vastavalt vajadusele, lahendus anda piirkonda sobivana, plankaed ei ole lubatud, kõrgus kuni 1,5 meetrit, esitleda joonisel; - Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus; - Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul; Juurdepääs: Kure tänavalt; Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale;

4. Insener-tehnilised tingimused	1. Olemasolevate hoonete lammutamiseks koostada ehitusprojekt lammutusloa saamiseks, milles käsitleda lammutusjäätmete käitlemise nõudeid vastavalt projekteerimistingimuste punktile 5.6. 2. Ehitatava hoone projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. 3. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga; 4. Naaberehitistele tule 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 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. 2. Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 23.11.2017 määrusele nr 61 „Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine“ peab ehitusloa kohustusliku 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. 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 Linnavalikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. 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. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluses Päästeametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide linnavalitsus läbi ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist.

	2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd kinnistu piirinaabritega, 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 ehisregistri aadressil www.ehr.ee Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.	

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Ehitusala skeem

Kure tn 32

Paide linn



Koostas: Peter Luuk, diplomeeritud arhitekt tase 7

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär