



EELNÕU
26.02.2025

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*) ja Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneeringut (edaspidi *uus üldplaneering*).

Egle Ninep-Kaselt (isikukood 49111154912) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/01210 ühekorruselise üksikelamu (edaspidi *ehitis*) püstitamiseks kinnisasjale Suur-Kaare tn 1 Paide linnas (katastritunnus 56701:001:1108) (edaspidi *kinnisasi*). Taotluse koosseisus on esitatud ehitise eskiisprojekt (lõige) ja ehitise orienteeruv asukoht katastriüksusel. Ehitisregistri andmetel ei ole kinnisasjal ehitisi. Eskiisprojektist selgub, et ehitise püstitamiseks soovitakse ehitisealust pinda kuni 170 m² (sh. varjualune), hoone välisfassaadiks kavandatakse laudis ja katusekatteks profiilplekk.

Projekteerimisega hõlmatud kinnisasi paikneb Paide linna linnalises asustusüksuses, mis on planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu kohustusega ala.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 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 otstarbelt 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.

Kinnisasja maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu alusel elamumaa, millel kehtivad järgmised üldised ehitustingimused:

Elamute projekteerimine toimub vastavalt ehitusprojektile. Projektis tuleb määrata krundi heakorrastamise 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 läbimõtlemata 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.

Uues üldplaneeringus lisanduvad tingimused, mille kohaselt katastriüksuse täisehituse maksimaalne protsent on 30%, ehitise maksimaalne kõrgus on 9 m, haljasala osa katastriüksuse pindalast peab olema vähemalt 30%, millest 10% on kõrghaljastatud osa.

Projekteerimispiirkond on elamupiirkond Paide linnas, kinnisasjast loode- ja põhjasuunda jäävad korruselamud, mujal ühe- ja kahekorruselised viilkatustega üksikelamud.

Kinnisasjale on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, Suur-Kaare tänavalt.

Projekteeritava ehitise ehitusjoon anda Suur-Kaare tänava ja Pärnu tn 111 hoone järgi.

Ehitisealune pind 170 m² moodustab 20% täisehituse protsendi kinnisasja pindalast (859 m²). Piirkonna üksikelamute kõrgused Ehisregistri alusel on vahemikus 7 kuni 8 meetrit, millest tulenevalt antakse projekteeritava hoone maksimaalseks kõrguseks 8 meetrit. Kinnisasjale on võimalik rajada haljasala minimaalselt 30% osas pindalast.

Ehitise katus projekteerida viilkatusena, katusekalle anda piirkonnale omasena.

Uue üldplaneeringu avalikul väljapanekul, ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025, ei esitatud projekteerimistingimustega seotud kinnisasja maakasutuse juhtotstarbe väikeelamu maa ega maakasutustingimuste kohta arvamusi ega vastuväiteid ja kavandatav ehitustegevus loetakse sisuliselt kooskõlas olevaks Paide linna ruumilise arenguga uue üldplaneeringu põhilahenduse tähenduses.

Projekteerimistingimustega määratakse kinnistule ehitusõigus ühekorruselise üksikelamu püstitamiseks.

Kinnisasi piirneb Paide linna omandis transpordimaaga Suur-Kaare tänav (katastritunnus 56601:004:0041) ja elamumaa kinnisasjadega Pärnu tn 111 (katastritunnus 56701:001:1107), Pärnu tn 113 (katastritunnus 56601:004:1150), Ristiku tn 12 (katastritunnus 56601:004:1540) ja Suur-Kaare haljasala (katastritunnus 56601:001:0159).

Lähtudes eelnevast leiab Paide Linnavalitsus, et kinnisasjale ehitise ehitamine on kooskõlas üldplaneeringus ja uues üldplaneeringus antud üldiste ehitustingimustega. Ehitis 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 korraldatakse 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 ehitis või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks kinnisasjade Pärnu tn 111, Pärnu tn 113, Suur-Kaare tn 4, Suur-Kaare tn 6 ja Ristiku tn 12 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 vaikinisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimub ajavahemikus 28. veebruar 2025 kuni 10. märts 2025. Eelnõu kohta on võimalik arvamust avaldada kuni 11. märtsini 2025(k.a.). Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustati 27. 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 ehitusmahu, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1. Anda projekteerimistingimused Suur-Kaare tn 1 (katastritunnus 56701:001:1108) 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-25-6

HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Suur-Kaare tn 1 Katastritunnus: 56701:001:1108 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Kinnistu pindala: 859 m ² Kavandataav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/01210 Planeeringud: - Paide linna üldplaneering (kehtestatud 10.10. 2002); - Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneering
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala: vt lisa 2. Ehitusala näidata projekti asendiplaanil; 2. Kinnistu täisehitus: lubatud kuni 30%, elamu osa täisehitusprotsent moodustab 20% (arvutus näidata asendiplaanil); 3. Hoonete arv kinnistul: 1 elamu; 4. Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud tervik; 5. Korruste arv: 1; 6. Hoone lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 8,0 m maapinnast; 7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades, harjajoon paralleelne Suur-Kaare tänavaga, katusekalle vastavalt piirkonna hoonestusele; 8. Katusekate: valida vastavalt katusetüübile ja hoone arhitektuursele lahendusele (profiilplekk lubatud); 9. Välisviimistlus: kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk-katus). Vaadatel anda läbimõeldud, piirkonda sobiv värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega; 10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusiseselt pinnasesse immutamisel, lahendus anda projektis; 11. Piirded: vastavalt vajadusele, läbipaistvana, ei tohi takistada vaadet väljasõidul Suur-Kaare tänavale, plankaed ei ole lubatud, kõrgus kuni 1,5 meetrit, esitleda joonisel; 12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus; 13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: - parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul; - juurdepääs kinnistule antakse Suur-Kaare tänavalt (asukoht määrata ehitise asukoha järgi);

	- jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale. 14. Kinnisasjaga piirneval Suur-Kaare tänava teemaa haljasalal paikneb kaugkütte torustik (vid: PD82885). Juurdepääsu ehitamiseks Suur-Kaare tänavale taotleda tehnilised tingimused kaugkütte võrguettevõttelt, AS Utilitas Eesti. 15. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusel on kinnisasjast Suur-Kaare tn 1 põhjasuunas, Suur-Kaare tänava teemaal näidatud puurkaev (reg. nr PRK 0008469), millel on 50 meetrine sanitaarkaitsevöönd. Sanitaarkaitsevöönd ulatub kinnisasjale. Keskkonnaagentuurilt saadud täpsustava info kohaselt oli puurkaevu tegelik asukoht kinnistul Ringtee 2c Paide linnas ja on käesolevaks ajaks tamponeeritud.
4. Insener-tehnilised tingimused	1. 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. 2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga; 3. Naaberehitistele tule leviku takistamiseks peab ehitistevaheline kuja laius olema vähemalt 8 meetrit. 4. Juurdepääsu tehniline lahendus Suur-Kaare tänavamaale näidata asendiplaanil lõikena.
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 ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostaja tõendama oma kvalifikatsiooni. Ehitusloa taotlemisel kontrollitakse pädeva isiku kvalifikatsiooni, kes on koostanud ehitusprojekti osa. Kvalifikatsiooninõuded on kehtestatud kutsestandardites; 3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas 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 Linnavolikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud

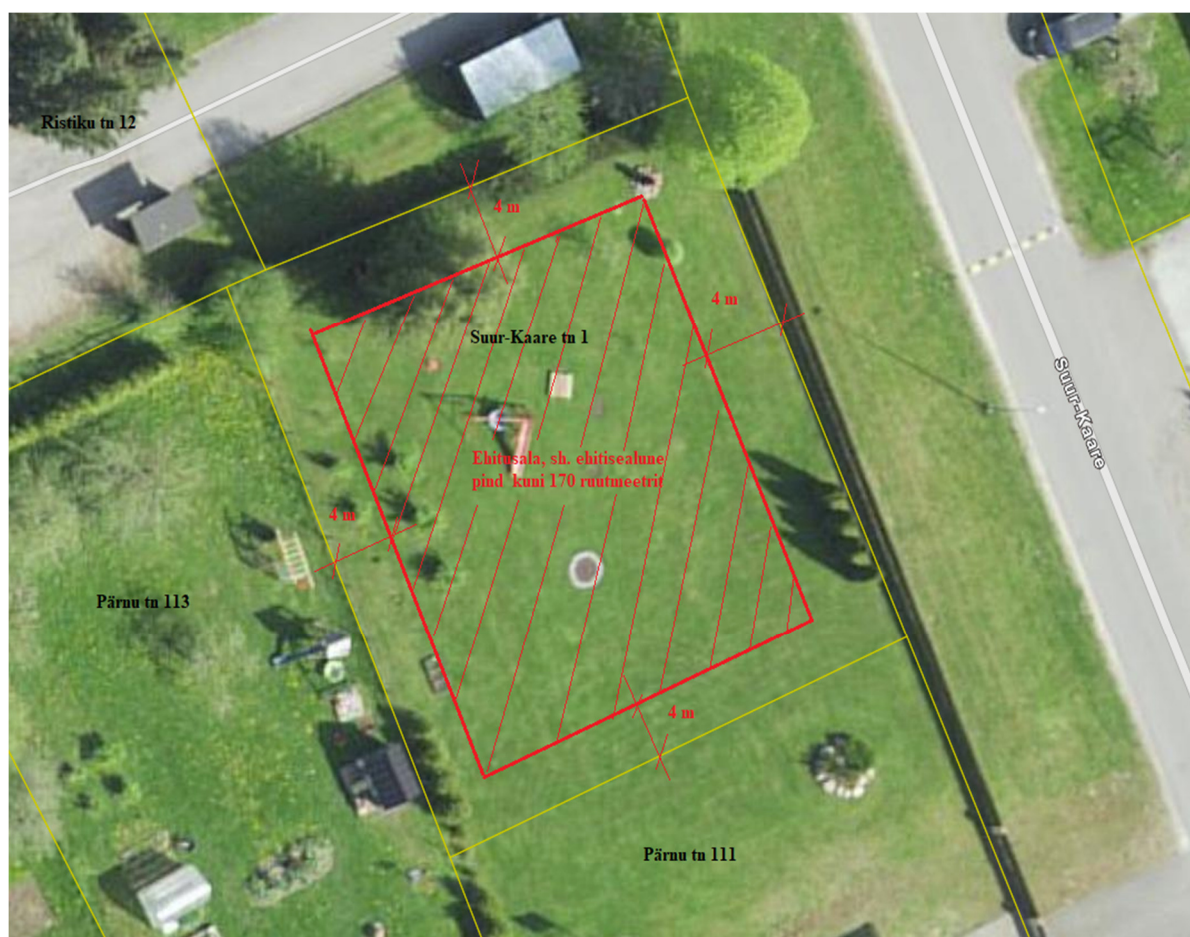
	jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil. 7. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluses Päästeametiga ja AS-ga Utilitas Eesti. 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 ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.	

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Ehitusala skeem

Suur-Kaare tn 1
Paide linn



Koostas: Anti Annus
planeeringute peaspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär