



## PAIDE LINN PAIDE LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

#### **Projekteerimistingimuste andmine Keskväljak 19 kinnistul kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamiseks ning arhitektuuriliste ja ehituslike tingimuste muutmiseks**

Paide

27. november 2017 nr

25. oktoobril 2017 moodustus Paide linna, Paide valla ja Roosna-Alliku valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus Paide linn. Kuni uue linna peavalimiseni tegutsevad ühinenud omavalitsusüksuste nimel edasi kõikide ühinenud omavalitsusüksuste linna- ja vallavalitsused kui ametiasutused ning kuni ühinenud omavalitsuste ametiasutuste ümberkorraldamiseni tegutsevad Paide linna nimel edasi kõikide ühinenud omavalitsusüksuste ametiasutused. Haldusreformi seaduse § 17 lõike 2 kohaselt alustab ühinenud omavalitsusüksuse Paide linna ametiasutus tööd 01.01.2018.

Korraldus antakse ehitusseadustiku<sup>1</sup> § 27 lõike 1 punkti 1, § 28, § 31 lõike 1 ja § 33 lõike 1, haldusmenetluse seaduse § 75, halduskohtumenetluse seadustiku § 40 ja § 46, Paide Linnavalikogu 17. augusti 2017 määruse nr 24 "Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Paide linnas" § 3 lõike 1 alusel ning arvestades Paide linna üldplaneeringus määratud tingimusi.

Keskväljak 19 kinnistu omanik esitas Paide Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse Paide Linnavalitsuse 25.05.2004 korraldusega nr 170 kehtestatud Paide linna Väike-Aia, Kitsas, Tallinna, Pärnu tn vahelise kvartali nr 14 osa-ala detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamiseks 10% ulatuses ning arhitektuuriliste ja ehituslike tingimuste muutmiseks. Taotlusele oli lisatud asendi plaan ja kavandatava hoone joonised. Projekteerimistingimuste taotluses oli täpsustava selgitusena lisatud, et olemasoleva kioski asemele kavandatakse uus kiosk koos avaliku tualettruumiga.

Väike-Aia, Kitsas, Tallinna, Pärnu tn vahelise kvartali nr 14 osa-ala detailplaneering koostati eesmärgiga anda ehitusõigus ja muud tingimused Tallinna ja Väike-Aia tänavate vahel oleval, ca 0,8 ha suurusel alal asuvatele kruntidele. Keskväljak 19 kinnistul on kehtiva detailplaneeringu järgi antud ehitusõigus ühe kuni 450 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone ehitamiseks. Ehitise lubatud suurim kõrgus on 8,5 m ja maksimaalne korruselisus 1,5 (1 + katusekorrus). Lubatud tulepüsivusklass on TP 1, hoone katusekalle 40-45<sup>0</sup> ja katusekattematerjalina on lubatud katusekivi või valtsitud sileplekk – neid tingimusi soovitakse muuta. Lisaks soovitakse muuta hoonestusala kuni 10% ulatuses. Riikliku ehitisregistri järgi asub kinnistul tootlustushoone ehitisealuse pinnaga 423 m<sup>2</sup>, tegelikkuses on hoone maapealne osa suures osas lammutatud. 1999. aastal on koostatud ehitusprojekt Keskväljak 19 hoone osaliseks lammutamiseks ning endisega samas mahus kaubakeskuse ehitamiseks, kuid seda projekti ei ole ellu viidud. Paide linna üldplaneeringus toodud tingimusi muuta ei soovita.

Kuna Keskväljak 19 kinnistu asub Paide vanalinna muinsuskaitsealal, siis esitati projekteerimistingimused kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile. **Muinsuskaitseameti seisukoht oli järgmine .....**

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 3 hinnatakse keskkonnamõju kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Projekteerimistingimuste taotluses kavandatav tegevus ei ole KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus, mille puhul keskkonnamõju hindamine on kohustuslik. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevuste alla, mille puhul otsustaja peab andma eelhinnangu kas tegevusel on oluline keskkonnamõju ning seetõttu ei ole keskkonnamõju hindamise algatamine vajalik.

Taotluse alusel alustati projekteerimistingimuste andmist avatud menetlusena. Kuna ehitustegevuse käigus võib osutada vajalikuks naaberkinnistule ulatuva tehnovõrgu ümberehitamine, siis küsis linnavalitsus menetlemise käigus Tallinna tn 2 kinnistu omaniku arvamust projekteerimistingimuste eelnõule. **Naaberkinnistu omaniku arvamus oli .....**

Rakendades kaalutlusõigust annab Paide Linnavalitsus käesoleva korralduse.

1. Anda projekteerimistingimused nr 17/2017 Paide linnas, Keskväljak 19 kinnistul kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamiseks ning arhitektuuriliste ja ehituslike tingimuste muutmiseks vastavalt lisale 1.
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse teatavakstegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Paide Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Priit Värk  
Linnapea

Karin Tenisson-Alev  
Linnasekretär

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED 17/2017

### 1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

- 1.1. Ehitustegevuse liik: ehitise püstitamine. Taotletakse detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamist kuni 10% ulatuses ning arhitektuuriliste ja ehituslike tingimuste muutmist.

### 2. Projekteerimistingimuste andja

- 2.1. Asutus: Paide Linnavalitsus.
- 2.2. Asutuse registrikood: 75002436.
- 2.3. Koostaja ametniku nimi: Marje-Ly Rebas.
- 2.4. Ametniku ametinimetus: arhitekt-nõunik.

### 3. Taotluse andmed

- 3.1. Taotluse liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul.
- 3.2. Taotluse nr: 7-2/17/107-1 (nr Paide LV-e dokumendihalduses).
- 3.3. Taotluse kuupäev: 06.11.2017.
- 3.4. Tingimuste taotleja: OÜ Sõbra juures.

### 4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

- 4.1. Katastritunnused: 56601:003:0120.
- 4.2. Koha-aadress: Keskväljak 19, Paide linn, Paide linn, Järva maakond.
- 4.3. Kinnistul asuva hoone ehitisregistri kood: 107006436.

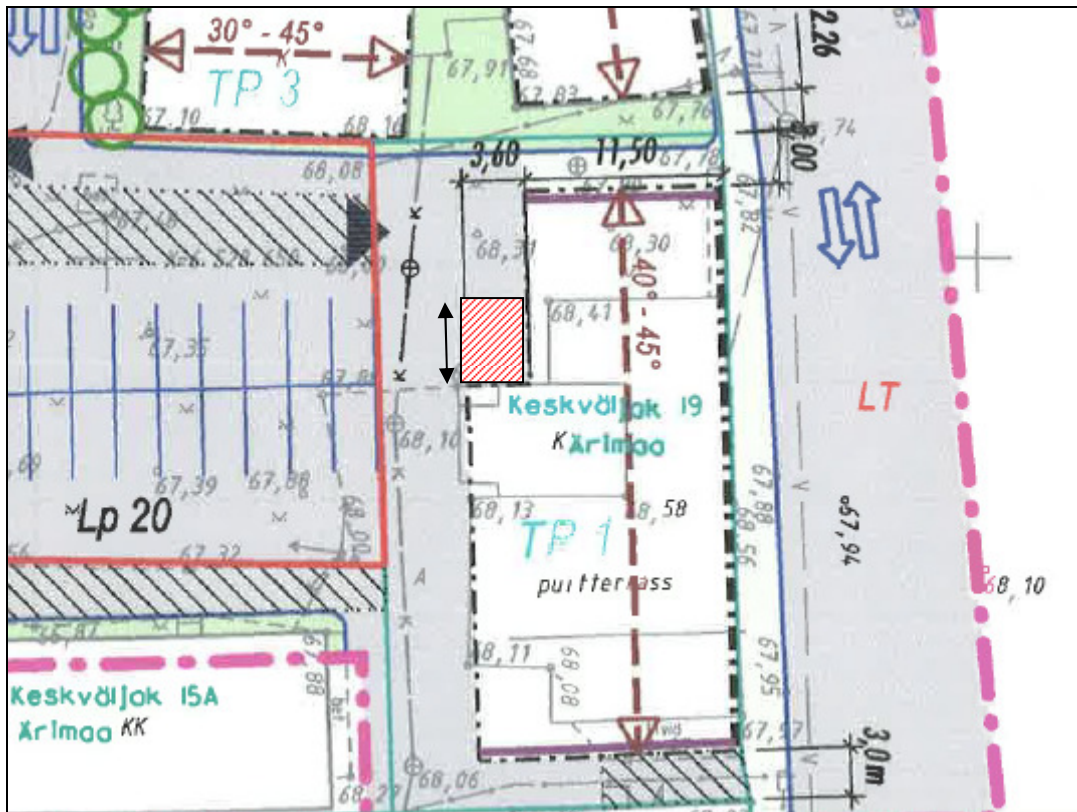
### 5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 5.1. Alal kehtib Paide Linnavalitsuse 25.05.2004 korraldusega nr 170 kehtestatud Paide linna Väike-Aia, Kitsas, Tallinna, Pärnu tn vahelise kvartali nr 14 osa-ala detailplaneering. Projekteerimistingimustega antakse nõuded hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses (näidatud joonis 1) ning arhitektuuriliste ja ehituslike tingimuste muutmiseks.
- 5.2. Teostatud või enne projekteerimist teostatavad ehitusuuringud
  - 5.2.1. Enne projekteerimist on vajalik koostada topo-geodeetiline alusplaan. Asjakohaste teostusjooniste kohta saab info linnavalitsusest mõõdistusloa väljastamisel.
  - 5.2.2. Paide vanalinna linnaehituslik analüüs. Kaustad I ja II. FIE E. Laarmann. Tallinn, 2008.
- 5.3. Arhitektuurilised ja ehituslikud nõuded
  - 5.3.1. Hoonestusala suurendatakse kinnistu loodeosas (näidatud joonis 1).
  - 5.3.2. Hoonestusala suurus Keskväljak 19 kinnistul on kuni 495 m<sup>2</sup>.
  - 5.3.3. Kui tuleohutusnõuded on täidetud, on lubatud ka tulepüsivusklassist TP 1 erinevad tulepüsivusklassid.
  - 5.3.4. Hoone lubatud katusekalle on kas 0-5<sup>0</sup> või 40-45<sup>0</sup>.
  - 5.3.5. Katusekattematerjalina on eelistatud katusekivi või valtsitud sileplekk, keelatud on algupäraseid materjale imiteerivate materjalide kasutamine.
  - 5.3.6. Ehitusprojektis näidata servituudivajadusega alad.
  - 5.3.7. Kinnistule lisaks põhihoonele kioski või mõne muu kuni 60 m<sup>2</sup> hoone ehitamisel võib selle hoone kohustusliku ehitusjoone nõuet eirata tingimusel, et detailplaneeringus märgitud




- kohustuslik ehitusjoon on markeeritud vundamendi, müüri või kõrge terrassiga.
- 5.3.8. Ehitusprojektis näidata nõuetekohased juurdepääsud hoonele, k.a. juurdepääsud liikumispuuetega inimestele. Vajadusel näha ette terrassi osa ümberehitus.
- 5.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks
- 5.4.1. Projekteerimistööde aluseks peab olema Paide Linnavalitsuse poolt kontrollitud ja registreeritud topo-geodeetiline alusplaan. Tehnovõrkudega alusplaan peab olema vastavate (kelle tehnovõrgud või nende kaitsevööndid jäävad antud maa-alale) võrguvaldajatega kooskõlastatud. Alusplaani koostamisel selgitada välja trassi(de) täpne asukoht.
- 5.4.2. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja kommunikatsiooniministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 «Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>», standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale.
- 5.4.3. Projekti staadium – vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend.
- 5.4.4. Hoone ehitusprojektis anda olemasoleva olukorra kirjeldus ning nõuded vundamendi ja hoone maa-aluse hoone säilitamiseks ning vajadusel konserveerimiseks.
- 5.4.5. Ehitus- ja lammutusjätmete käitlemine toimub vastavalt Paide linnavolikogu 16. detsembri 2010 määrusele nr 29 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil.
- 5.4.6. Ehitusprojektis anda vajadusel nõuded ehitustööde organiseerimise kava (nt. tööohutus, turvalisus, tule- ja liiklusohutus, ehitusmaterjalide ladustamine, jms) koostamiseks.
- 5.4.7. Lähtudes ehitusseadustiku §24 lõike 2 punktist 2 tohib ehitusprojekti koostajaks olla pädev isik, kelle kvalifikatsioon peab olema tõendatud.
- 5.4.8. Joonistel eristada leppemärkidega olemasolevad ja kavandatavad ehitised.
- 5.4.9. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
- 5.4.10. Paide Linnavalitsusele koos ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti tiitelleht peab olema allkirjastatud ehitusprojekti koostamise eest vastutava isiku poolt, ehitusprojekti iga dokument selle koostaja ja vastutava isiku poolt.
- 5.4.11. Paber kandjal projekt esitada ühes eksemplaris A4 formaadis köites, digitaalne projekt digiallkirjastatud konteineris. Eelistada tuleb projekti esitamist digitaalselt ehitisregistri kaudu.
- 5.4.12. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel lähtuda majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi juhendist „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.
- 5.5. Ehitusprojekti kooskõlastused/arvamused
- 5.5.1. Ehitusprojekt kooskõlastada/koostamise käigus teha koostööd nende trasside ja tehnovõrkude, mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projekteeritavale alale, omanikega. Koostöö kinnitus ja tulemus peab kajastuma kooskõlastuste tabelis.
- 5.5.2. Ehitusprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ja Päästeametiga. Projekti esitab, peale taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist, asutustele kooskõlastamiseks Paide Linnavalitsus.
- 5.6. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat linnavalitsuse korralduse teatavakstegemisest arvates.

Karin Tenisson-Alev  
Linnasekretär

Joonis 1 „Hoonestusala“



SUURENDATAV HOONESTUSALA

	olemasoleva katastriüksuse piir
	planeeritud krundi piir
Tallinna tn. 2 Kärimga	olemasoleva katastriüksuse nimetus, sihtotstarve
Väike-Aia 7 ca 3537 m <sup>2</sup> , LP, BT<20	planeeritud krundi nimetus, pind, krundi kasutamise sihtotstarve ja selle lubatud osakaal
	krundi hoonestusala / kohustuslik ehitusjoon

Karin Tenisson-Alev  
Linnasekretär

Koostas: Marje-Ly Rebas, arhitekt-nõunik