



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine Karja tn 25 katastriüksusele

Paide

..... 2022 nr ...

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõige 1 punktide 1 ja 2 ning Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 3 punktide 1 ja 7 alusel ning arvestades Paide Linnavalitsuse 07. aprilli 1997 korraldusega nr 172 kehtestatud Telliskivi tänava, Karja tänava, Jaama tänava ja naftaterminaali vahelise ala detailplaneeringus (edaspidi *detailplaneering*) määratud tingimusi.

Taavi Köhler (isikukood 38808224924) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/09160 kolmekohalise autopesula, laohoone, parkla ja platside projekteerimiseks kinnistule Karja tn 25 Paide linn (katastritunnus 56601:005:0065). Projekteerimistingimuste taotluses on esitatud kavandatava ehitise eskiislahendus, sh. ehitise paiknemine, vaated, kommunikatsioonide paiknemine, liikluskorraldus. Autopesulat arendatakse koostöös osauhinguga Wash24. Kinnistul ei ole ehitisregistri andmetel ehitisi, maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ja paiknemine Paide linna tööstuspiirkonnas.

Projekteerimistingimuste taotluses soovitakse kinnistule projekteerida iseteeninduslik autopesula ehitusaluse pinnaga orienteeruvalt 222 m² ja kõrgusega kuni 5 meetrit. Perspektiivse laohoone võimalikku suurust soovitakse täpsustada projekteerimistingimustega. Laohoone soovitakse rajada autopesula taha, Telliskivi tn 17 kinnistu äärde. Parkimisala soovitakse neljale autole, asfalteeritud platsi ja teid ca 1000 m². Juurdepääs kinnistule on taotlejal kavandatud Karja tänavalt, sh. pesulale Telliskivi tänava poolt servast ja laohoonele Ruubassaare tee tänava poolt servast. Elektrienergia vajaduseks on hinnatud pesulas 40 amprit ja koos laohoonega 80 amprit. Autopesula on eskiisi järgi projekteeritud lamekatusega. Hoonete katustele on perspektiivis paigaldada päikesepaneelid.

Kehtiva detailplaneeringu alusel on kinnistu kasutusotstarbeks planeeritud keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete maa, millest 10% võib olla äri- või büroopind. Kinnistule on planeeritud maksimaalne hoonestusala 850 m², hoonete maksimaalne kõrgus kuni 10 meetrit, korruselisus kuni kaks korrust ja katusekalle 20- 30⁰, harjajoon risti Karja tänavaga. Hoonestusala on piiritletud ehituskeelualaga: Karja tänavast 5 meetri laiuselt, Karja tn 23 kinnistust 12 meetri ulatuses, Karja tn 27 kinnistust 7,5 meetri ulatuses ja Telliskivi tn 17 kinnistust 20 meetri ulatuses. Liikluskorraldus ei ole detailplaneeringus lahendatud.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle

mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 4 täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses planeeringu lahendusest.

Detailplaneeringus määratud hoonestusalale on võimalik projekteerida uushoonestus. Hoonestusjoont Karja tänava suhtes ei anta, kuna piirkonnas ei ole väljakujunenud hoonestusjoont. Kinnistule võib lisaks autopesulale projekteerida kuni 600 m² ehitisealuse pinnaga laohoone.

Taotluses soovitud laohoone juurdepääs Karja tänavalt Rubassaare tee poolt servast ei ole võimalik järgmisel põhjusel. Iga välja- ja sissesõit tänavalt loob täiendava ohukoha, nende arv ja tihedus peaksid olema liiklusohutuse seisukohast minimaalne. Karja tn 25 kinnistu lääneserva soovitud juurdepääs jääb ohutuse seisukohast liiga lähedale Karja tn 27 kinnistu sissesõidule.

Katuste ja platside sademevee ärajuhtimine projekteerida haljasalale immutamisega, autopesula heitveed juhtida läbi liiva-õlipüüniste linna sademeveekanaliseerimisele. Kinnistu lääneservas paikneva kraavi puhastamine näha projekteerimise käigus ette sademevee puhvermahutina.

Tuginedes ehitusseadustiku § 31 lõikele 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, et tingimused ei riivaks või kahjustaks kolmandate isikute õiguseid. Projekteerimistingimuste eelnõuga on võimalik tutvuda Paide linna kodulehe lingil <https://paide.kovtp.ee/et/projekteerimistingimused> . Teade eelnõu avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Järva Teataja Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti arvamuse avaldamiseks kinnistute Karja tn 23 ja Karja tn 27 omanikele. Eelnõu avalikustamisel esitati järgmised arvamused

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

1. Anda projekteerimistingimused Karja tn 25 katastriüksusele (tunnus 56601:005:0065) autopesula ja laohoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt 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)

Eimar Veldre
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Leemet Paulson
linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-22-...
HOONETE PROJEKTEERIMISEKS**

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Karja tn 25, Paide linn Katastritunnus: 56601:005:0065 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100% Kinnistu pindala: 2992 m ² Kavandata ehitustegevus: autopesula ja laohoone püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/09160 Kehtestatud detailplaneering: Telliskivi tänava, Karja tänava, Jaama tänava ja naftaterminaali vahelise ala detailplaneering (Paide Linnavalitsuse 7.04.1997 korraldus nr 172)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	<ol style="list-style-type: none">1. Hoonestusala: detailplaneeringus määratud hoonestusala 850 m². (vt lisa 2);2. Kinnistu ehitusõigus: vastavalt detailplaneeringule.3. Arhitektuur: Kujunev kompleks peab moodustama lahendatud arhitektuurse terviku.4. Lubatud suurim kõrgus: kuni 10 m hoone planeeritud ± 0.00 kõrgusest.5. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid; sademevesi lahendada oma kinnistul ja projektis anda sademevee ärajuhtimise lahendus.6. Piirded: lahendada tüübilt ja kõrguselt sarnaselt naaberkinnistutega;7. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus; säilitada võimalusel olemasolev kõrghaljastus.8. Parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016).9. Juurdepääs: autopesula ja laohoone juurdepääs projekteerida Karja tänavalt Telliskivi tänava poolt servast (vt lisa 2).10. Hoonete kütmisel kasutada Paide linna kaugkütet, maasoojust, gaasi või päikeseenergiat.11. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale;12. Hoone number näha ette tänavapoolsel seinal või kinnistu piirde küljes nähtaval kohal.
4. Insener-tehnilised tingimused	<ol style="list-style-type: none">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.2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga.

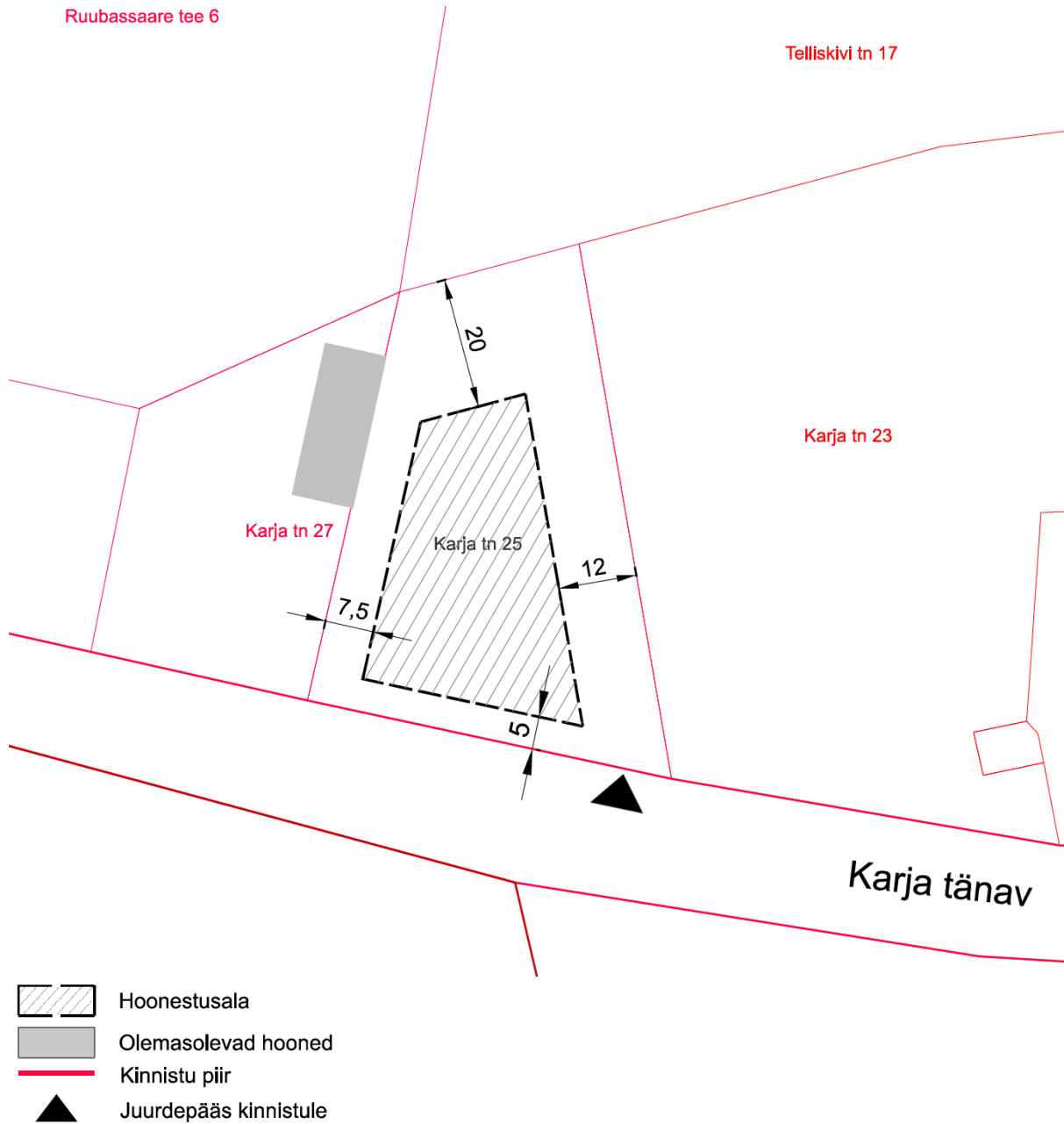
<p>5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt. 2. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“. 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). Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. 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 18. oktoobri 2018 määrusele nr 57 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis 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.
<p>6. Kooskõlastused ja kaasamine</p>	<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/teha koostööd nende trasside ja tehnovõrkude, mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projekteeritavale alale või millega planeeritakse liitumist, omanikega või valdajatega. Koostöö kinnitus ja sisu peab kajastuma kooskõlastuste tabelis.
<p>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</p>	
<p>Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.</p>	

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Hoonestusala skeem

Karja tn 25
Paide linn



Koostas: Peter Luuk, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär