



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine Vainu tn 3 katastriüksusele

Paide

..... 2022 nr ...

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõige 1 punkt 1 ja 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 linnavolikogu 21. juuni 2007 otsusega nr 54 kehtestatud Vainu tn 3 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringus (edaspidi *detailplaneering*) määratud tingimusi.

Jaago Viitkin (isikukood 38306020300) esitas Paide Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2111002/09677 korterelamu püstitamiseks kinnistule Vainu tn 3 Paide linnas (katastritunnus 56601:006:1160). Projekteerimistingimuste taotluses on esitatud kavandatava ehitise eskiislahendus, sh. ehitise paiknemine, vaated, liikluskorraldus. Kinnistul ei ole ehitisregistri andmetel ehitisi, maakasutuse sihtotstarve on ärimaa.

Projekteerimistingimuste taotluses soovitakse kinnistule projekteerida 14 korteriga lamekatusega korterelamu ehitusaluse pinnaga orienteeruvalt 340 m² ja kõrgusega kuni 11,5 meetrit. Lisaks korterelamule kavandatakse Pikk tänav 11 kinnistu ja Pikk tn 13/15/17/17a äärde projekteerida kaks hoone välist panipaika. Parkimisala soovitakse 13-le autole, asfalteeritud platsi ca 500 m². Juurdepääs kinnistule on taotlejal kavandatud Vainu tänavalt kinnistu Suur-Aia tn otsas asuvalt linnale kuuluvalt Suur-Aia 18 elamu sissesõiduteelt. Hoone katusele on kavas paigaldada päikesepaneelid.

Kehtiva detailplaneeringu alusel on kinnistu kasutusotstarbeks planeeritud 65% elamumaa ning 35% ärimaa. Kinnistule on planeeritud hoonestusala 500 kuni 650 m², hoone kõrgus vahemikus 8 kuni 10,5 meetrit, korruselisus kaks kuni kolm korrust ja katusekalle 25 kuni 35⁰. Harjajoon peab olema paralleelne Vainu tänavaga. Hoonestusala on piiritletud ehituskeelualaga: Vainu tänavast 2,8 kuni 4,57 meetri laiuselt, Pikk tn 11 kinnistust 4 kuni 5,5 meetri laiuselt, Vainu tn 1 kinnistust 11,34 meetri laiuselt, Pikk tn 13/15/17/17a kinnistust 4 meetri laiuselt. Detailplaneeringu kohaselt tuleb kinnistule ligipääs tagada Vainu tänavalt kinnistu idapoolses otsas asuvalt linnale kuuluvalt Suur-Aia 18 elamu sissesõiduteelt.

Muinsuskaitseamet tutvus hoonete arhitektuurset lahendust illustreerivate eskiisjoonistega ning oli järgmisel seisukohal:

„Põhimõtteliselt nõustuda Vainu tn 3 kavandatava korterelamu eskiislahendusega, kuid soovitage projekteerida kolmas korrus vastavalt kehtivale detailplaneeringule katusekorrusena või kavandada see tänavapoolses küljes kolmanda korruse osas tagasiastega, et tagada hoone parem sobitumine teisel pool tänavat paiknevate kahekorruseliste hoonetega ja ümbritseva ruumilise keskkonnaga.“

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud 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.

Tuginedes 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 esialgsest lahendusest.

Detailplaneeringus määratud hoonestusalale on võimalik projekteerida uushoonestus. Detailplaneeringu kohaselt on Vainu tn 3 kinnistule määratud kohustuslik ehitusjoon, millega hoone kavandamisel tuleb arvestada. Kinnistule võib ehitada ka erinevaid rajatise ning istutada puid. Kinnistule ehitades tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Projekteerimistingimustega muudetakse detailplaneeringus määratud kasutusotstarvet, katusekallet ja hoone maksimaalset kõrgust. Hoone kõrguse ja katusekalde muutmist on taotleja põhjendanud katusele päikesepaneelide paigaldamise sooviga.

	Kehtestatud detailplaneering	Projekteerimistingimused
Kasutusotstarve	65% elamumaa, 35% ärimaa	100% elamumaa
Katusekalle	25 kuni 35 ⁰	0 kuni 10 ⁰
Hoone kõrgus	8 kuni 10,5 m	8 kuni 11,5 m

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 Muinsuskaitseametile ning arvamuse avaldamiseks Vainu tn 6, Vainu tn 8, Pikk tn 11, Pikk tn 13/15/17/17a, Vainu tn 1 ja Suur-Aia tn 18 kinnistute omanikele. Eelnõu avalikustamisel avaldati järgmisi arvamusi

Kavandatud ehitustegevusega ei muudeta asukohas väljakujunenud keskkonda, hoonestuslaadi ega üldplaneeringus määratud tingimusi ning tingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega ega kahjusta isikute õigusi ja avalikku huvi.

1. Anda projekteerimistingimused Vainu tn 3 katastriüksusele (56601:006:1160) korterelamu 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)

Eimar Veldre
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Leemet Paulson
linnasekretär

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

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Vainu tn 3, Paide linn Katastritunnus: 56601:006:1160 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Kinnistu pindala: 1625 m ² Kavandata ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/09677 Kehtestatud detailplaneering: Vainu tn 3 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (Paide Linnavalitsuse 21.06.2007 korraldus nr 54)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	<ol style="list-style-type: none">1. Hoonestusala: jääb samaks detailplaneeringus kehtestatuga (vt lisa 2);2. Kinnistu ehitusõigus: vastavalt detailplaneeringule.3. Arhitektuur ja välisviimistlus: vastavalt detailplaneeringule. Kõrgetasemeline ja kaasaegne, kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale (puit, krohv, kivi). Kolmas korrus soovitavalt projekteerida vastavalt kehtivale detailplaneeringule katusekorrusena või kavandada see tänavapoolses küljes kolmanda korruse osas tagasiastega.4. Katus: püstitava hoone katusekalle 0-10°, katuse harjajoon peab olema paralleelne Vainu tänavaga. Päikesepaneelide rajamine katusele tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.5. Lubatud kõrgus: Katuseharja kõrgus 8 kuni 11,5 meetrit.6. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Teed ja hoonete vahelised alad tuleb rajada piisava kaldega sademevee äravooluks. Sademevesi lahendada oma kinnistul ja projektis anda sademevee ärajuhtimise lahendus.7. Piirded: vastavalt detailplaneeringus kehtestatuga. Lahendada kaasaegselt, piire peab hoonega moodustama arhitektuurse terviku. Soovitav metallvõrkaed või hekk kõrgusega kuni 1,5 meetrit, esitada joonis.8. Haljastus: Kõrghaljastus säilitada vastavalt detailplaneeringule. Kinnistul likvideeritav kõrghaljastus tuleb taastada. Anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.9. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Paide linna jäätmehoolduseeskiri) oma kinnistul. Juurdepääs kinnistu Suur-Aia tänava poolt servast linnale kuulvalt Suur-Aia 18 elamu õue sissesõidu teelt. Jäätmekäitlus vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale.10. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal.

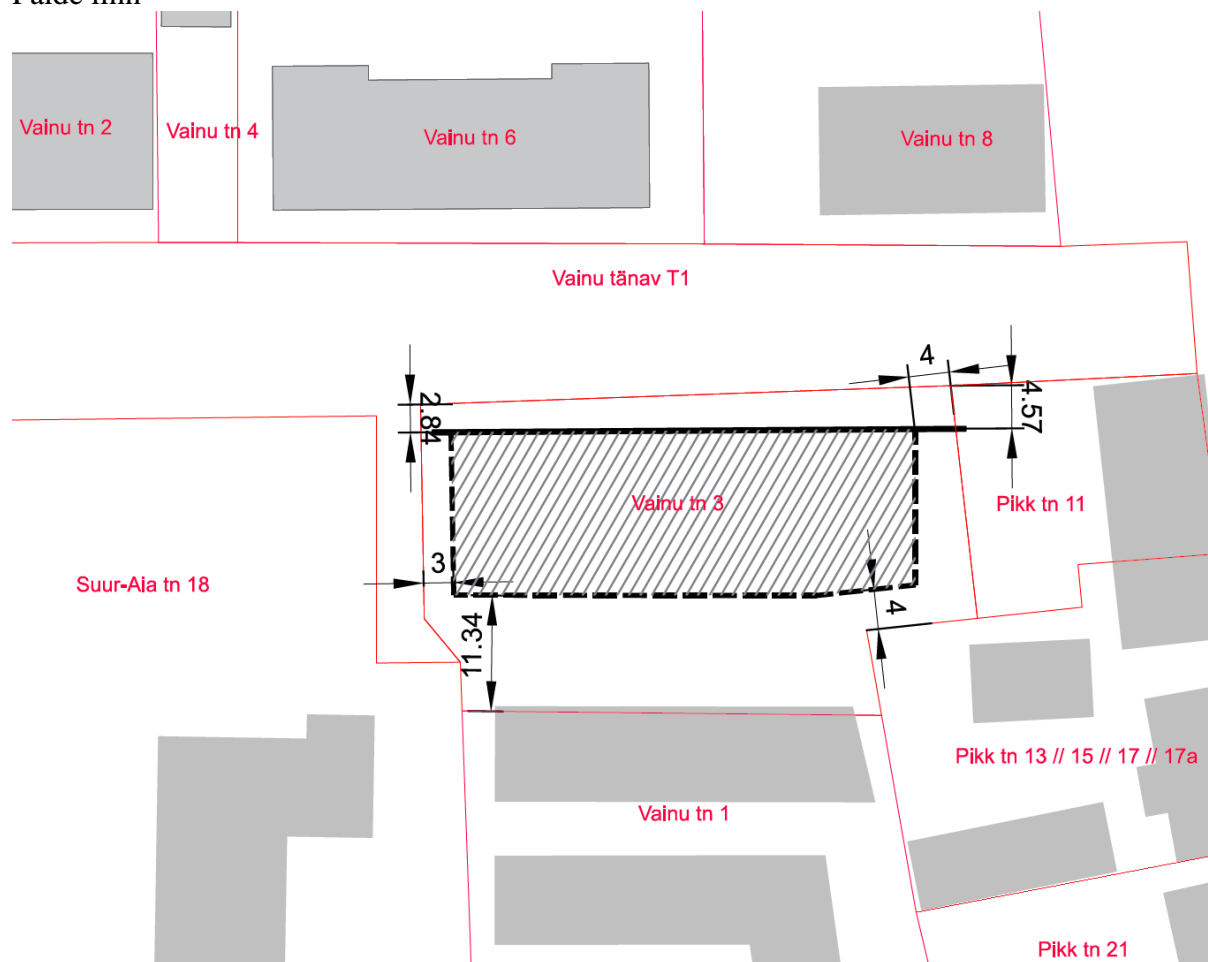
4. Insener-tehnilised tingimused	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. 2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga. 3. Enne kaevetöid on vaja teostada arheoloogiline uuring.
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	<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 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). 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 Linnavalikogu 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.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Muinsuskaitseameti ja 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.
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.	


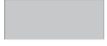


(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Hoonestusala skeem

Vainu tn 3
Paide linn



-  Hoonestusala
-  Olemasolevad hooned
-  Kinnistu piir
-  Kohustuslik ehitusjoon

Koostas: Peter Luuk, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär