



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine Pärnu tn 76 katastriüksusele

Paide

12. detsember 2022 nr 420

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja § 26 lõike 2 punkt 1 ning § 28 planeerimisseaduse § 125 lõike 5, Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 3 punkti 1 alusel ja arvestades Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) tingimusi.

Osühing TenFive esitas Paide Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/12962 15-korteriga kolmekorruselise kortermaja ehitamiseks kinnistule Pärnu tn 76 (katastritunnus 56601:005:1100) Paide linnas. Hoone on kavandatud 20- 30 kraadise kaldega viilkatusega, ehitisealuse pinnaga 500 m² ja kõrgusega kuni 15 meetrit. Kinnistule on vaja rajada juurdepääs Pärnu tänavale. Taotlusele on lisatud hoone paiknemine maa-ameti kaardil ja tehnilised näitajad kortermaja kohta.

Üldplaneeringu alusel on projekteerimisala detailplaneeringu kohustusega ala. Planeerimisseaduse § 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 ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Pärnu tn 76 kinnistu paikneb üldplaneeringu järgi elamumaal, Pärnu tänava ja Prääma tee ristumispiirkonnas. Paide Linnavalitsus leiab, et kinnistule on võimalik ehitada uus korterelamu, täiendavalt kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga abihoone ning korterelamut teenindavad rajatised ilma detailplaneeringut koostamata. Ehitisregistri järgi kinnistul hoonestus puudub. Kinnistu on kaetud õunapuudega. Kinnistu paikneb elamumaade piirkonnas. Asukoha hoonestuse moodustavad kuni kolmekorruselised viilkatusega korterelamud, mille välisviimistluses domineerib puit, kuid esineb ka krohvi. Samuti esinevad mõned 1,5 korruselised üksikelamud. Kinnistust põhja jääb Pärnu tänava (katastritunnus 56601:004:0117) transpordimaa katastriüksus. Pärnu tn 76 piirneb ida- ja lõunasuunast Uus tänav 13 (katastritunnus 56601:005:0190) kinnistuga. Lõunasuunas asub Uus tn 15 (katastritunnus 56601:005:0170) kinnistu ning läänesuunas paikneb Pärnu tn 78 (katastritunnus 56601:005:0750) kinnistu.

Vastavalt üldplaneeringule on kinnistu Pärnu tn 76 maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Üldplaneeringus on elamumaadel antud tingimused detailplaneeringute ja projektide koostamiseks. Elamumaal on lubatud kõrvalfunktsioon hoone põrandapinnast kuni 30%. Kõrvalfunktsiooniks on soovituslikult äri- või sotsiaalmaa eeldusel, et see ei too kaasa liigset müra, lõhna, tolmu ning sellest ei kaasne liikluskooormuse suurenemine. Kavandatud tegevus sobitub mahulisel Pärnu tänaval väljakujunenud linna keskkonda ning arvestab Pärnu tänaval hoonestuslaadi. Juurdepääs Pärnu tänavale tuleb lahendada Pärnu tn 78 kinnistu poolt servast, kuna see asub Prääma tee ja Pärnu tänava ristumiskohast kaugemal.

Projekteerimistingimuste taotluses soovitud 15 meetri kõrguse hoone püstitamist ei ole võimalik tagada, kuna piirkonnas pole 15 meetri kõrgusega hooneid. Samuti tekitaks see Pärnu tn 78 hoone suhtes liiga suure kõrguste vahe. Linnavalitsus leiab, et hoone kõrgus võib olla kuni 13 meetrit.

Ehitusseadustiku § 31 lõige 4 punkti 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada. Ehitusseadustiku § 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.

Uus tn 13, Uus tn 15, Pärnu tn 78, Pärnu tn 79 ja Prääma tee 1 kinnistu omanikel oli võimalus projekteerimistingimuste eelnõule arvamust avaldada ajavahemikus 23. november 2022 kuni 5. detsember 2022.

Eelnõule arvamust ei avaldatud.

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, isikute õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse hoonete ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse, välisviimistluse, juurdepääsu, parkimise ja haljastuse säilitamise osas.

Linnavalitsuse hinnangul ei ole taotluse kohase kinnistu ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine vajalik, kuna eesmärk on võimalik saavutada projekteerimistingimustega.

1. Anda Pärnu tn 76 katastriüksusele (katastritunnus 56601:005:1100) projekteerimistingimused kortermaja 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.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kulno Klein
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-22-43
HOONE PROJEKTEERIMISEKS**

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Pärnu tn 76, Paide linn Katastritunnus: 56601:005:1100 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Kinnistu pindala: 2056 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/12962 Kehtivad planeeringud: Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 2.2. Kinnistu täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil).3. Hoonete arv kinnistul: 1 põhihoone + 1 abihoone.4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Väljakujunenud hoonestuslaadi arvestav ja väärtustav.5. Korruste arv: kuni 3.6. Lubatud suurim kõrgus: 13,0 m hoone planeeritud ± 0.00 kõrgusest.7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Arvestada piirkonnas välja kujunenud katusekaldeid. Vältida väikeseid katusekallete erinevusi kõrvalhoonete suhtes. Lubatud katusekalle 20-30°.8. Katusekate: Valida vastavalt katusetüübile. Vältida matkivaid materjale.9. Välisviimistlus: kasutada asukohta sobivaid värvilahendusi ja viimistlusmaterjale (puit, krohv vms); materjale lubatud kombineerida; Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid; sademevesi lahendada oma kinnistul, projektis anda sademevee ärajuhtimise lahendus.11. Piirded: vastavalt vajadusele. Lahendada kaasaegselt, piire peab hoonega moodustama arhitektuurse terviku. Eelistada puitlippaeda. Tänavapoolsele küljele võrkaia rajamine lubatud ainult koos piirdeaiaga sama kõrge pügatud hekiga. kõrgus kuni 1,3 m (näidata joonisel);12. Haljastus: Anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Võimalusel säilitada olemasolevat haljastust.13. Parkimine: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul; Juurdepääs: Rajada normikohaselt (EVS 843:2016) Pärnu tänavale Pärnu tn 78 poolt servast. Jäätmekäitlus: lahendada nõuetekohaselt (Paide linna jäätmehoolduseeskiri) oma kinnistul;14. Hoone number: näha ette Pärnu tänava poolsel seinal või 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.
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 asendiplaani 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 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

Ehitusala skeem

Pärnu tn 76
Paide linn



Koostas: Peter Luuk, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

