



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine Sillaotsa tn 2a katastriüksusele

Paide

27. veebruar 2023 nr 78

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*).

Paide Linnavalitsus taotleb projekteerimistingimusi elamu püstitamiseks Sillaotsa tn 2a kinnistule (katastritunnus 56601:008:0013) Paide linnas. Ehitisregistri andmetel kinnistul ehitised puuduvad. Projekteerimistingimustega määratakse kinnistule ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate rajatiste püstitamiseks.

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.

Sillaotsa tn 2a kinnistu paikneb üldplaneeringu järgi elamumaaal. Kinnistu paikneb riigiteest nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru (katastritunnus 56601:008:0004) ligikaudu 35 meetri kaugusel. Kinnistul puuduvad kitsendused. Kinnistut piiritleb elamumaa katastriüksus Sillaotsa tn 2 (katastritunnus 56601:008:0040). Läänest ja lõunast piiritleb kinnistut Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi *RMK*) kinnistu Väätša metskond 432 (katastritunnus 56601:001:0123) ning idast piirneb kinnistu transpordimaa Sillaotsa tänav T3 (katastritunnus 56701:001:0670) katastriüksusega. Kinnistu paikneb väikeelamute piirkonna äärealal, kus on valdavalt kuni kahekorruselised ühepere elamud. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrk on kinnistuni välja ehitatud. Sillaotsa tn 2a kinnistu liitumine elektrivõrguga on ampripõhine. Juurdepääs kinnistule rajada planeeritavale avalikule teele Sillaotsa tänav T3.

Linnavalitsus leiab, et Sillaotsa tn 2 kinnistule on võimalik püstitada elamu, kui taotletav ehitustegevus arvestab ümbritsevat hoonestuslaadi ning väljakujunenud keskkonda, ilma detailplaneeringut koostamata, sest kinnistu asub elamumaa piirkonnas, kus lähiümbruse hoonestuse moodustavad ühe- ja kahekordsed üksikelamud. Piirkonnas on välja kujunenud sega- hoonestuslaad ning iseloomulik hoonestustihedus. Üldplaneeringus on Sillaotsa tn 2a kinnistu maakasutuse otstarve elamumaa ja samuti on enamus naaberkinnistud kasutusel

elamumaana. Elamu püstitamiseks ehitusõiguse andmine ei halvenda väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi. Paide Linnavalitsus märgib, et ehitades välja poole lisas 2 näidatud hoonestusala, tuleb taotletav tegevus arvamuse avaldamiseks esitada naaberkinnistu omanikule, keda tegevus mõjutaks.

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

Sillaotsa tn 2 ja Väätsa metskond 432 kinnistu omanikel oli võimalus projekteerimistingimuste eelnõule arvamust avaldada ajavahemikus 31. jaanuar 2023 kuni 9. veebruar 2023. Eelnõule arvamust ei avaldatud.

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, isikute õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse hoonete ehitismahu, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas. Linnavalitsuse hinnangul ei ole taotluse kohase kinnistu ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärk on võimalik saavutada projekteerimistingimustega.

1. Anda projekteerimistingimused Sillaotsa tn 2a (katastritunnus 56601:008:0013) katastriüksusele elamu 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-23-07
HOONE PÜSTITAMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Sillaotsa tn 2a, Paide linn Katastritunnus: 56601:008:0013 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Kinnistu pindala: 3378 m ² Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. Lähtematerjal	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">Ehitusala: Kinnistu piirist 4 meetrit, Sillaotsa tn T3 katastriüksusega piirnevast piirist 12 meetrit (vt lisa 2). Ehitades välja poole lubatud hoonetusala, tuleb taotletav tegevus esitada arvamuse avaldamiseks piirinaabrile, keda kavandatav tegevus mõjutab;Kinnistu täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil);Hoonete arv kinnistul: 1 põhihoone + 2 kõrvalhoonet;Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud tervik;Korruste arv: kuni 2;Lubatud suurim kõrgus: lamekatuse katuseharja kõrgus kuni 8 m, viilkatuse katuseharja kõrgus kuni 10 meetrit;Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades ja ümbritsevat hoonetuslaadi arvestades. Katusekalle valida vastavalt üldplaneeringule;Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale;Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega;Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada oma kinnistul, lahendus anda projektis;Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, kõrgus kuni 1,5 meetrit, esitada joonis;Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus, säilitada võimalusel olemasolevat kõrghaljastust;Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul; Juurdepääs: Juurdepääsutee rajamise kohustus teemaale Sillaotsa tänav T3 on Sillaotsa tn 2a omanikul; Jäätmekäitus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale;Hoone number: näha ette Sillaotsa tänav T3 poolsel hoone seinal.
4. Insener-tehnilised tingimused	<ol style="list-style-type: none">Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

	<p>2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga.</p>
<p>5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks</p>	<p>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.</p> <p>2. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.</p> <p>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).</p> <p>4. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend.</p> <p>5. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Paide Linnavalikogu 17. november 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil.</p> <p>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
<p>6. Kooskõlastused ja kaasamine</p>	<p>1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide Linnavalitsus läbi ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist.</p> <p>2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd 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.</p>
<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

Ehitusala skeem

Paide linn

Sillaotsa tn 2a katastriüksus



Koostas: Peter Luuk, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär