



EELNÕU
25.03.2025

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

..... 2025 nr

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 2 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 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneeringut (edaspidi *uus üldplaneering*).

Osaühing Paide EKE Projekt (registrikood 10393041) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/00913 kinnisasjal Lembitu pst 5 Paide linn (katastritunnus 56601:003:0042) asuva hoone laiendamiseks ja ümberehitamiseks ridaelamuks. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul muuseum (ehitisregistrikood 107005877). Projekteerimistingimuste taotluses soovitakse hoone ümber ehitada ridaelamuks ja laiendada hoonet vintskappide suuremaks ehitamisega. Lisaks soovitakse täpsustada parkimise ja liikluskorralduse põhimõtted.

Üldplaneeringu ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 1 alusel on projekteerimisala detailplaneeringu kohustusega ala. PlanS § 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 maakasutuse üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Projekteerimistingimustega seotud kinnistu maakasutuse juhtotstarve on Paide linna üldplaneeringu alusel ühiskondlike ehitiste maa, kuid uue üldplaneeringu kohaselt on kinnistu juhtotstarve segaotstarbega maa-ala (elamu maa-alaga), mis võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevates kombinatsioonides järgmiste kasutustega: väike-elamu, äri, ühiskondliku hoone, transpordi ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Väike-elamu maakasutus võimaldab ehitada ka ridaelamut. Uue üldplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud projekteerimistingimustega seotud kinnisasja maakasutuse juhtotstarbe, segaotstarbega maa-ala (elamu maa-alaga), kohta arvamusi ega vastuväiteid. Seega maakasutuse otstarbe muutmine elamumaaks on kooskõlas uues üldplaneeringus määratud maakasutusega.

Elamumaale kehtivad järgmised üldised ehitustingimused:

Elamute projekteerimine toimub vastavalt ehitusprojektile. Projektis tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted. Olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete

rekonstrueerimisel ja uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist ja kujunenud miljööst ning juurdeehituse kavandamisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone arhitektuurist.

Projekteerimistingimustega seotud kinnisasi asub Pärnu ja Laia tänava vahelises piirkonnas ja piirneb Lembitu pargiga. Vahetu naaberhoonestus kinnistul puudub, lähimad viilkatusega ühepereelamud asuvad 80-100 m kaugusel Laia tänava ja Lembitu puistee vahelisel alal. Kinnistust kagusuunda jääb 12-kordne kortermaja, läänes asub Järvamaa Haigla hoonekompleks. Lõuna suunal, Pärnu tänava ääres paiknevad Paide Muusika- ja Teatrimaja ning toidupood. Lembitu pst 5 kinnistul asuv hoone on kahekorruseline kivihoone, mis võeti esmaselt kasutusele (Ehitisregistri andmetel) 1917. aastal veterinaarravilana, 1950 aastal ehitati hoone muuseumiks, kus tegutses Järvamaa Muuseum. Kinnisasi võõrandati 2024. aastal ja selle omanik soovib hoone ümber ehitada ridaelamuks. Ligipääs kinnistule on Tiigi tänavalt (katastritunnus 56601:003:0028), mööda Lembitu pargi sisest asfaltbetoonkattega teed.

Lembitu pst 5 ümbritsevad sega-hoonestusega maa-alad, kus hoonete korruselisus, suurus ja katusekalle varieerub. Endise muuseumihoone ümberehitamine ridaelamuks ei halvenda piirkonna väljakujunenud ehituskeskkonda ja hoonestuslaadi. Olemasoleva hoone elamuks ümberehitamine ja kasutamine on Paide linna ruumilise arengu üldiste põhimõtetega kooskõlas. Ruumiline visioon uues üldplaneeringus näeb ette olemasolevate keskuste ja tuumikalade tihendamist ja arendamist, seega kavandatav tegevus on Paide linna ruumilise arengu eesmärkidega kooskõlas.

Tuginedes ehitusseadustiku § 31 lõikele 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, et tingimused ei riivaks või kahjustaks olulisel määral kolmandate isikute õigusi. 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. Projekteerimistingimuste eelnõud ei saadatud arvamuse avaldamiseks naaberkinnistute omanikele, kuna hoone asetseb Lembitu pargis, mis on munitsipaalomandis ja vahetud hoonestatud naaberkinnistud puuduvad.

Projekteerimistingimuste menetluses on selgunud, et nõuetekohase parkimiskohtade projekteerimiseks ja ehitamiseks on vajalik täiendav maavajadus kinnistust loodesuunas 5 meetri laiuselt Lembitu pargi (katastritunnus 56601:003:0041) maaüksuse arvelt. Täiendava maa vajaduse andmine otsustatakse ehitusloa menetluses.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimub ajavahemikus 28. märts 2025 kuni 7. aprill 2025. Eelnõu kohta on võimalik arvamust avaldada kuni 7. aprillini 2025 (k.a.), esitades need kirjalikult e-posti aadressile: paide@paide.ee . Eelnõu avalikustatakse Paide linna kodulehe lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused> ja ajalehes Järva Teataja.

Eelnõu kohta avaldati arvamust ...

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, uue üldplaneeringuga, isikute subjektiivsete õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse hoone ehitusmahu, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1. Anda projekteerimistingimused Lembitu pst 5 katastriüksusele (katastritunnus 56601:003:0042) hoone ümberehituse 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)

Kaido Ivask
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-25-..
HOONE PROJEKTEERIMISEKS**

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Lembitu pst 5 Katastritunnus: 56601:003:0042 Maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa Kinnistu pindala: 1159 m ² Kavandatav ehitustegevus: ehitise ümberehitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/00913 Planeeringud: • Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneering Projektid: • Lembitu pargi dendroloogiline hinnang (2008)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala: näidata asendiplaanil. 2. Hoonete arv kinnistul: üks. 3. Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud tervik. 4. Korruste arv: kaks. 5. Lubatud suurim kõrgus: olemasolev hoone kõrgus. 6. Katus: vintskappide laiendamine lahendada hoone tervikut silmas pidades. Arvestada piirkonnas välja kujunenud katusekaldeid. 7. Katusekate: valida vastavalt katusetüübile ja hoone arhitektuursele lahendusele. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel. 8. Välisviimistlus: hoone soojustamine väljastpoolt pole lubatud (va termokrohv), Lembitu pst poolset (loodes) hoone fassaadi ei ole lubatud muuta, kagusse jääval fassaadil võib põhjendatud vajadusel muuta akende suurust, kuid fassaad peab säilitama visuaalselt ühtse terviku. Hoone värvilahendus pastelsetes/heledates toonides, analoogne olemasolevale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 9. Sissepääsud: säilitada olemasolevad sissepääsud, Lembitu pst poolsesse (loodes) hoone fassaadi lubatud kavandada kuni 2 uut sissepääsu. Uute sissepääsude kohale varikatuseid mitte kavandada. 10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi immutada oma kinnistul, lahendus anda projektis. Parkla alal kasutada murukivi või vuugitud kiviparketti. 11. Piirded: kasutada heki sisse uputatud võrkpiiret, heki kõrgus

	kuni 1,5m, lahendus esitada joonisel. Hekitaime valikul lähtuda Lembitu pargis juba kasutusel olevast hekitaimest (näit tuhkpuu). Hooldustingimuste kokkuleppel Paide linnaga on lubatud hekk istutada naaberkinnistule (munitsipaalomandis Lembitu park). 12. Haljastus: hoone läheduses olevale paplile ja hõbehaavale koostada dendroloogiline uuring, et selgitada välja puude maharaiumise vajadus. Säilitada hoone ees asuv harilik elupuu. 13. Väikevormid: hoone ees asuv kuju teisaldada ja paigaldada linna poolt näidata asukohta. 14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: Parkimine: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016), normatiivse parkimise tagamiseks on vajalik täiendav maa vajadus Lembitu pargi arvelt (5m laiune riba) (vt Lisa 2). Juurdepääs kinnistule mööda Lembitu pargi teed. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale; 15. Hoone number: näha ette Lembitu pst poolsel hoone seinal.
4. Insener-tehnilised tingimused	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	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). 4. Projekti staadium eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend. 5. Ehitus- ja lammutusjäätmekäitlemine toimub vastavalt Paide Linnavolikogu 17. november 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmekäitlemise hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmekäitlemise kogumiseks ehitusplatsil.

	6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide Linnavalitsus läbi ehisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist. 2. Ehitusprojekt kooskõlastada ja teha koostööd nende trasside ja tehnoorkude valdajatega, mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projekteeritavale alale või millega planeeritakse liitumist. Koostöö kinnitus ja sisu peab kajastuma kooskõlastuste tabelis.
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehisregistri aadressil www.ehr.ee Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimuste kehtivad viis aastat alates teatavastegemisest.	

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Ehitusala skeem

Paide linn

Lembitu pst 5



(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär