



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

..... 2024 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 01. juuni 1998 korraldusega nr 326 kehtestatud Paide linna Tallinna tänava, Veski tänava ja Järve tee vahelise ala detailplaneeringus (edaspidi *detailplaneering*) määratud tingimusi.

Osaühing Road-Expert (registrikood 14449962) (*edaspidi taotleja*) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/06691 sõidukite teenindushoone projekteerimiseks kinnistule Tallinna tn 47 (*edaspidi kinnistu*) Paide linn (katastritunnus 56601:007:1460). Projekteerimistingimuste taotluses on esitatud kavandatava hoone ja rajatiste vaated ning asendiplaaniline lahendus. Sõidukite teenindushoonena kavandatakse autopesula koostöös osaühinguga Jazz Selvepesulad. Kinnistul ei ole ehitisregistri andmetel ehitisi, maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ja paikneb Paide muinsuskaitseala kaitsevööndis. Projekteerimistingimuste taotluses esitatud asendiplaaniliselt lahenduselt ja hoone vaadetelt selgub, et kinnistule soovitakse projekteerida automaat- ja selvepesula. Hoonestuse ehitusala suuruseks kavandatakse 815 m² ja hoone maksimaalseks kõrguseks 6,5 meetrit projekteeritavast teekattest. Automaatpesula katus on kavandatud lamekatusena, millele paigaldatakse täiendava konstruktsiooniga päikesepaneelid, hoone fassaadiks soovitakse lujaplaati ja lehispuidust laudist. Selvepesula boksid kavandatakse Jazz Selvepesulad tüüp-arhitektuurilahendusega PVC klaaspaketist.

Projekteeritaval alal kehtib detailplaneering, mille koosseisus on taotlusega seotud 1765 m² suurune krunt BT2. Detailplaneeringus on määratud krundi maakasutusotstarbeks äri- ja teenindushoone maa, hoonestuse maksimaalseks kõrguseks 7 meetrit, krundi täisehitusalaks 25% krundi pindalast, krundi ehitusala, hoonestuse katusekalle 15- 25⁰ ja katusejoon paralleelselt Tallinna tänavaga. Juurdepääs Tallinna tänavalt kinnistule on planeeritud ühiselt naaberkrundi LP2 (kinnistu Tallinna tn 45) kaudu.

Paide Linnavalitsus küsis taotlejalt täpsustavalt automaatpesula ja selvepesula ehitusala kohta, kas need mahuvad täisehitusala 25% piiresse, mis on 441 m². Taotleja selgitas (kiri registreeritud 05.09.2024 nr 7-6/24/2027-1), et automaatpesula kui hoone ja selvepesula kui rajatise ehitusala pind kokku on kavandatud 353 m² ja krundi täisehitusala moodustab 20% krundi pindalast.

Projekteeritava ehitise ja rajatise ehitusala on kavandatud detailplaneeringus määratud ehitusalas.

Kinnistu piirneb kinnistutega Tallinna tn 51 (katastritunnus 56601:007:1720), Kaevu haljasala H4 (katastritunnus 56701:001:0584), Kaevu haljasala H1 (katastritunnus 56701:001:0358),

Tallinna tn 45 (katastritunnus 56601:007:0049) ja Tallinna tänav (katastritunnus 56601:003:0033).

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 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.

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.

Tuginedes eelnevale, täpsustatakse projekteerimistingimustega detailplaneeringu lahendust. Liikluskorraldusena antakse täiendav võimalus kinnistule pääsemiseks Tallinna tänavalt, lisaks kinnistu Tallinna tn 45 parkla kaudu. Liiklusohutuse tõttu ei võimaldata kinnistult vasakpöört Tallinna tänavale.

Tallinna tänava äärne hoonestus on viilkatustega ja arhitektuurselt ühtlase tänavahoonestuse eesmärgil projekteerida automaatpesula katus kahepoolse viilkatusena, mille kalle ühtlustada selvepesula konstruktsiooni kaldega.

Hoonestusele ei määrata hoonestusjoont Tallinna tänava suhtes, sest piirkonnas ei ole väljakujunenud hoonestusjoont ja kavandatava pesula ning kinnistuisene liikluskorraldus ei võimaldaks seda järgida.

Elamumaa kinnistuga Tallinna tn 51 piirnevale alale projekteerida müratõkkesein kinnistul tekkiva müraväliku piiramiseks elamukinnistule.

Kinnistu välisvalgustus projekteerida selliselt, et kinnistuga piirnevatele aladele ei tekiks häirivat valgusmüra.

Üksikasjalikud projekteerimistingimused on korralduse lisas 1.

Vabariigi Valitsuse 5. oktoobri 2023 korralduse nr 249 „Paide muinsuskaitseala kaitsekord“ alusel ulatub kinnistule Paide muinsuskaitseala kaitsevöönd. Muinsuskaitseaduse (edaspidi MuKS) § 61 lõike 3 alusel koostatakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Taotleja esitas Muinsuskaitseametile kinnistu projekteerimistingimustega seotud eskiislahenduse muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajaduse selgitamiseks. Muinsuskaitseamet hindas kinnistule kavandatava hoonestuse sobivust piirkonnas ja leidis, et projekteeritav hoonestus paikneb kaitsevööndi üleminekualal, kus ei ole enam ühtset vanalinna hoonestust ja kavandatav hoonestus ei varja vaateid Paide ordulinnusele. Muinsuskaitseamet loobus muinsuskaitse eritingimuste väljastamisest projekteerimiseks, sest kavandatav lahendus ei muuda ruumilist olukorda ja muinsuskaitseala vaadeldavust ning kiitis eskiislahenduse heaks (Muinsuskaitseameti 22.08.2024 kiri nr 1.1-7/1690-1)

Kavandatava pesula ehitamine ei põhjusta eeldatavalt täiendavat olulise keskkonnamõju suurenemist piirkonnas, sest asukoht Paide linna peatänav ääres, tänavamüra ja pesulast tekkiva müra kumuleerimist ei ole analoogsete projekteerimiste käigus hinnatud häirivaks. Projekteeritav müratõkkesein elamumaa Tallinna tn 51 kinnistu piirile ja pesula välisvalgustuse projekteerimine valgusmüra ohtu ennetavalt on täiendavad meetmed mõjude vähendamiseks.

Tuginedes ehitusseadustiku § 31 lõikele 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, sest projekteerimistingimused antakse kehtiva detailplaneeringu alusel. EhS § 31 lõike 4 punktide 1 ja 2 alusel esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ja arvamuse saamiseks isikutele, kelle õiguseid või huve võib taotletav ehitis puudutada. Käesolev eelnõu edastati ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõike 6 kohaselt kooskõlastamiseks Päästeametile ja arvamuse saamiseks kinnisasja Tallinna tn 51 omanikele. Kui kooskõlastaja või 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 eelnõu avalik väljapanek toimub ajavahemikus 14. september kuni 24. september 2024.

Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade on avalikustatud ajalehe Järva Teataja 14. septembri 2024 numbris ja Paide linna kodulehel. Projekteerimistingimuste eelnõuga on võimalik tutvuda Paide linna kodulehe lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>. Eelnõu kohta tekkinud arvamuste esitamise tähtaeg on 25. september 2024.

Eelnõu kohta esitati /ei esitatud arvamusi ...

Projekteerimistingimuste väljastamine on kooskõlas õigusaktidega ja see ei kahjusta isikute õigusi ega avalikku huvi.

1. Anda projekteerimistingimused Tallinna tn 47 katastriüksusele 56601:007:1460 autopesula ehitusprojekti koostamiseks vastavalt 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-24-24
HOONE ja RAJATISE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Tallinna tn 47, Paide linn Katastritunnus: 56601:007:1460 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100% Kinnistu pindala: 1765 m ² Kavandata ehitustegevus: autopesula püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/06691 Kehtestatud detailplaneering: Paide linna Tallinna tänava, Veski tänava ja Järve tee vahelise ala detailplaneering (Paide Linnavalitsuse 1.06.1998 korraldus nr 326)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala peab jääma detailplaneeringus määratud ehitusalasse, hoone ja rajatise maksimaalne ehitusalune pind on lubatud kuni 25% kinnistu pindalast ehk 441 m² (vt lisa 2); 2. Kinnistu ehitusõigus: vastavalt detailplaneeringule. 3. Hoonete arv kinnistul- 1 4. Arhitektuur peab moodustama terviku ja projektlahendus sobituma piirkonda, lisaks: 4.1. hoone katus- viil, kalle ühtlustada selvepesula boksi konstruktsiooni kaldega; 4.2. katusekate valida vastavalt katusetüübile ja hoone arhitektuursele lahendusele; 4.3. hoone fassaad- taotluses soovitud lehiselaudis ja lujaplaat lubatud, täiendavad kombinatsioonid kooskõlastada linnamajandusosakonnaga; 4.4. hoone vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel; 4.5. hoone ja rajatise suurim kõrgus 7 m teekatte ± 0.00 kõrgusest; 4.6. päikesepaneelid hoone katusel lubatud 5. Vertikaalplaneerimine lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi immutada oma kinnistu haljasalal või juhtida kinnistu Kaevu haljasala H1 sadeveekraavi. 6. Automaat- ja selvepesula heitvesi käidelda lokaalses õli-mudapüüdjas ja juhtida Tallinna tn sademevee liitumiskaevu kaudu Paide linna sademeveekanalisatsiooni. Sademevee juhtimiseks kanalisatsiooni taotleda tehnilised tingimused vee-ettevõtjalt AS Paide Vesi. 7. Piire (vajadusel)- kuni 2 meetri kõrgune (metallvõrk). 8. Elamumaa kinnistu Tallinna tn 51 piirile projekteerida minimaalselt 3 meetri kõrgune mürasein. 9. Haljastuseks projekteerida kinnistu lääne ja lõunapiirile igihaljas hekk kõrgusega kuni 1,5 meetrit. 10. Parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul. 11. Juurdepääsud kinnistule projekteerida Tallinna tänavalt ja Tallinna tn 45 kinnistu parklast (asukohad vt lisa 2). 12. Liikluskorralduslikult ei lubata Tallinna tn 47-lt vasakpöört Tallinna tänavale.

	13. Kinnistu välisvalgustus projekteerida selliselt, et see ei tekitaks segavat valgusmüra piirnevatel kinnistutel. 14. Jäätmekäitlus: vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale. 15. Hoone number: näha ette Tallinna tänava poolsel seinal või kinnistu piirde küljes nähtaval kohal.
4. Insener-tehnilised tingimused	1. Autopesula projekteerimine kinnistule Tallinna tn 47 on Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt seotud Telia Eesti AS-le kuuluva sideliiniga kinnistute Tallinna tn 45 ja Tallinna tn 47 piirialal (klass: TLKLIIN; vid: 178145263) ja Tallinna tn 47 ja Tallinna tänava teemaa piirialal (klass: TLKLIIN; vid: 83655804). 2. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Projekteerimisel taotleda tehnilised tingimused projektiga seotud võrguettevõtetelt ja kooskõlastada ehitusprojekt nendega. 3. 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 projekteerimisnormidele, 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 alusplaaniks koostada mõõtkavas 1:500 geodeetiline alusplaan, mis hõlmab lisaks kinnistule Tallinna tn 47 Kraavi haljasala H1 paikneva kraavi mõõdistamist kuni Kraavi tänava teetruubini (k.a.). Alusplaan esitada Paide Linnavalitsusele kontrollimiseks. 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 alale. 4. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend. Projekti seletuskirja lisada, et pesulas on lubatud kasutada pesuainet, millele on väljastatud ohutuskaart. 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.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluses Muinsuskaitseametiga ja Päästeametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide Linnavalitsus läbi ehisregistri 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 ehisregistri aadressil www.ehr.ee Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.	

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Ehitusala skeem

Tallinna tn 47

Paide linn



Koostas: Anti Annus, planeeringute peaspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär