



EELNÕU
27.05.2026

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

..... 2026 nr

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 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 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringuga (edaspidi *üldplaneering*).

Kalver Kluust (isikukood 39001284910) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/04483 Pärnu tn 129 kinnistule (katastritunnus 56601:004:1960) Paide linnas (edaspidi *kinnistu*) abihoone (edaspidi *ehitis*) püstitamiseks. Taotluse koosseisus esitatud eskiisilt selgub, et abihoone ehitisealuseks pinnaks soovitakse 45 m², viilkatusega ja kõrgusega kuni 3,6 m. Ehitise asukohaks soovitakse kinnistu lõunapoolse piiri lähedast kohta (0,5 m kinnistu piirist).

Kinnistul paikneb ehitisregistri andmetel elamu-kuur (ehitisregistri kood 107006221; ehitisealune pind 163, m²; kõrgus 6,8 m), mis on kasutusele võetud 1885. aastal.

Elamu-kuurist edelasuunas soovitakse ehitada abihoone.

Üldplaneeringu alusel paikneb projekteerimistingimustega seotud kinnistu detailplaneeringu kohustusega alas, mille maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. 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 otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Üldplaneeringus kehtivad üldised ehitustingimused, millest käesolevate projekteerimistingimuste andmisel kohalduvad:

Ehitusprojektis tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted. Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvuga katusekaldeid (näiteks korraga 45°, 30° ja 0°). Vältida tuleks kõrvuti rajatavate majade puhul väga väikese katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50° või 20° ja 25° või veelgi väiksemad vahed), sest see jätab läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk-katus). Olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist ja kujunenud linnalisest miljööst.

Kinnistu paikneb Paide linna linnalises asustusüksuses Pärnu tänava ääres. Tänavavaatelt piirneb kinnistu kirdesuunal Pärnu tn 125 kinnistuga (katastritunnus 56601:004:0093; kinnismälestis nr 4014 „Paide Reopalu kalmistu“), millel ei ole määratud kaitsevööndit. Edelasuunal piirneb kinnistu elamumaaga Pärnu tn 133 (katastritunnus 56601:004:1560). Kavandatav abihoone paikneks Pärnu tn 133 elamust 40 meetri ja Pärnu tn 125 piirist 14 meetri kaugusel.

Ehitise kaugus kinnistu lõunapoolsest piirist ei saa jääda 0,5 meetri kaugusele, sest sellesse piirkonda ulatub Paide linna üvk torustiku 2 meetri laiune kaitsevöönd, kuhu ehitamine ei ole lubatud. Ehitise ehitusala kaugus kinnistu lõunapoolsest piirist antakse 2 meetrit.

Kinnistu täisehitusprotsent oleks 9%, mis on kooskõlas üldplaneeringus kehtestatud tingimusega (kuni 30%). Lähipiirkonna hoonete katused on viilkatused (erinevate kalletega), kuid projekteeritava ehitise katusekalle peab sobituma olemasoleva elamu katusekaldega. Lähtudes eelnevast, antakse ehitise minimaalseks katusekaldeks 20⁰.

Siseministri 30. märtsi 2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 lõike 2 kohaselt peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Ehitise ehitusala kaugus olemasolevast hoonest (elamu-kuur) on ca 4,5 meetrit, kuid need ehitised hakkavad paiknema samal kinnistul. Määruse nr 17 § 22 lõike 4 alusel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonete kompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja hoonete kogupindala TP3-klassi hoonete puhul ei ole suurem kui 400 m². Käesoleval juhul kuuluvad mõlemad hooned TP3 tuleohutusklassi ja nende kogupindala on 207 m².

Juurdepääs ehitisele on kinnistu olemasoleva juurdepääsu kaudu Pärnu tänavalt.

Ehitise liitumisvõimaluseks Paide linna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga on kinnistu piirile ehitatud liitumiskaevud. Kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni ühendamiseks liitumiskaevudega taotleda tehnilised tingimused vee-ettevõtjalt, aktsiaseltsilt Paide Vesi.

Maa- ja ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse info kohaselt laieneb kinnistule sideliini ja ÜVK kaitsevööndi ala, millega tuleb ehitise projekteerimisel arvestada.

[Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 3 lõike 1 punkti 1 alusel hinnatakse keskkonnamõju kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Tegevusluba on KeHJS § 7 p. 1 alusel ehitusluba. Projekteerimistingimustega antakse õigus abihoone ehitusprojekti koostamiseks, millele järgneb ehitusloa menetlus. Projekteerimistingimuste andmise menetluses saab kinnitada, et väike-elamu ehitamine ei ole KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus, mille korral on keskkonnamõju hindamine kohustuslik. See tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud ega Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 [„Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“](#) nimetatud tegevuste alla, mille puhul otsustaja peab andma eelhindangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

Projekteerimistingimuste eelnõule korraldatakse avatud menetlus vastavalt EhS § 31 lõikele 1. Eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks taotlejale, teade eelnõu avatud menetlusest avaldatakse Paide linna kodulehel 27. mail 2026.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 6 kohaselt, kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvamust avaldanud või ei ole taotlenud tähtaja pikendamist eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi arvamust avaldada.

Projekteeritav ehitis sobitaks mahuliselt ja otstarbalt väljakujunenud keskkonda, tingimuste andmisel on järgitud piirkonna arhitektuur ja hoonestuslaadi.

Projekteerimistingimuste andmine on koosõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, isikute õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse ehitise ehitismahu, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas (lisas 1). Linnavalitsuse hinnangul ei ole abihoone projekteerimiseks ehitusõiguse andmisel detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärk on võimalik saavutada projekteerimistingimustega.

1. Anda projekteerimistingimused Pärnu tn 129 kinnistule (katastritunnus 56601:004:1960) abihoone 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)

Aivar Tubli
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-26-11**HOONE PROJEKTEERIMISEKS**

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Pärnu tn 129, Paide linn Katastritunnus: 56601:004:1960 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Kinnistu pindala: 2456 m ² Kavandata ehitustegevus: abihoone püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/04483 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 näidatud lisa 2; 2. Ehitisealune pind- 44 m²; 3. Kinnistu täisehitus: koos käesolevaga 9% (arvutus näidata asendiplaanil); 4. Hoonete arv kinnistul: 1 põhihoone ja projekteeritav abihoone; 5. Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud tervik; 6. Korruste arv: 1; 7. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 4 m; 8. Katus: viil, (minimaalne kalle 20⁰) ; 9. Katusekate: plekk, kivi jmt. (vältida matkivaid materjale); 10. Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid ja ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi vms. Värvilahendus anda põhihoonega (elamu) harmoneeruv (kataloogi alusel koos värvinäidise); 11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil, kinnistuseselt, näidata katendid; 12. Piirded: lahendada piirkonda sobivana, kõrgusega kuni 1,5 meetrit (näidata joonisel); 13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus, säilitada maksimaalselt kõrghaljastust; 14. Parkimine, juurdepääs ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada projekteerimisega seotud kinnistul; Juurdepääs kinnistule: Pärnu tänavalt (vt lisa 2); Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale.
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.

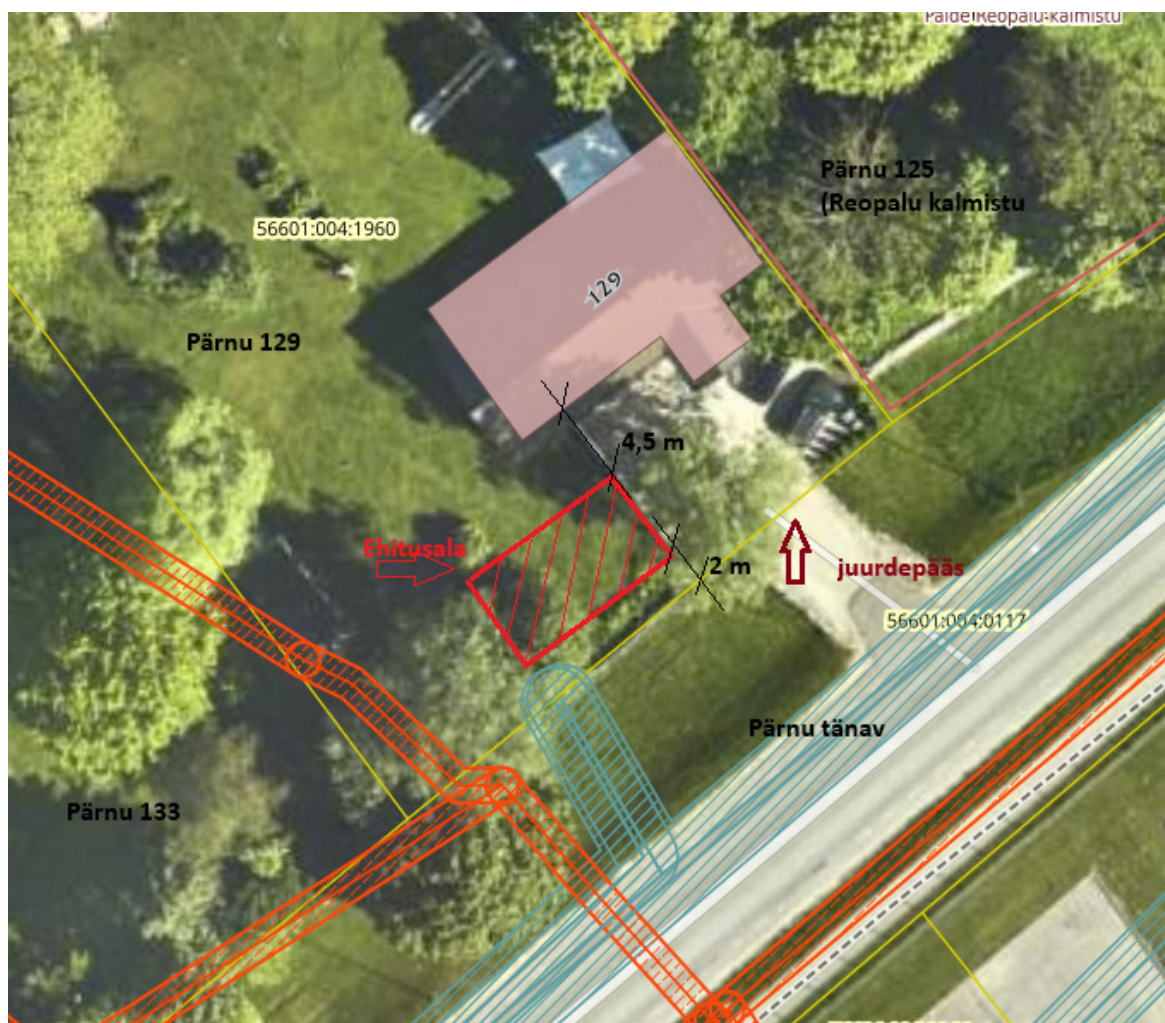
<p>5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismõnudele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale 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 alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). 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 lammutusjätmete käitlemine toimub vastavalt Paide Linnavalikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojekti 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.
<p>6. Kooskõlastused ja kaasamine</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt esitatakse Paide linnavalitsuse poolt kooskõlastamiseks ehitusloa menetluses Päästeametile ja AS-le Paide Vesi ehitisregistri kaudu pärast ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist. 2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd piirnevate kinnistute omanikuga ning 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.
<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

Pärnu tn 129
Paide linn



Ehitusala 55 m², millest ehitisealune pind 44 m²

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär