



EELNÕU
09.07.2025

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

...juuli 2025 nr ..

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punkti 1, ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 2 ja § 28 lõike 1, 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*).

Janar Õunapuu (isikukood 38502042719) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/12787 kinnistul Karja tn 19 (katastritunnus 56601:005:0810) paikneva tootmishoone laiendamiseks kuni 33 % esialgsest mahust. Taotluse juurde on lisatud asendiplaan, millel on näidatud ehitise laiendamise koht, suurus ja Telliskivi tänavalt kinnistule kavandatav uus juurdepääs. Ehitisregistri andmetel on kinnistul tootmishoone ehitisealuse pinnaga 1383 m² (EHR kood 121270009) ja laohoone ehitisealuse pinnaga 202 m² (EHR kood 120245368). Projekteerimistingimuste taotluses taotletakse tootmishoone laiendamist selle idapoolses osas 232,4 m², mis moodustab 17% olemasoleva hoone ehitisealusest pinnast.

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.

Üldplaneeringus on kinnistu Karja tn 19 maakasutuse juhtotstarve tootmismaa ja see paikneb Paide linna tootmispiirkonnas. Üldplaneeringu ehitustingimustes tootmismaale on sätestatud, kui ümberehitustööde käigus ei muutu tööstus- ja tootmishoone ehitusalune pindala enam kui 10% senisest ehitusalusest pindalast, siis detailplaneeringut enne projekteerimist ei nõuta. Kuna taotletakse ehitisealuse pinna suurendamist enam kui 10% olemasoleva hoone pindalast, on tegevus üldplaneeringu alusel detailplaneeringu koostamise kohustusega.

Projekteerimistingimuste taotluses esitatu põhjal soovitakse pagaritoodete tootmishoone juurdeehitust toodangu lao- ja laadimisala laiendamiseks olemasoleva hoone ja Telliskivi tänavamaa (katastritunnus 56601:005:0072) vahelisele alale. Olemasolev tootmisala on kitsaks jäänud ja takistab ettevõtte majandustegevust. Kinnistu transpordivärv Telliskivi tänavale planeeritakse ehitada uus, Jaama tänav suunas ja laiem kui olemasolev värv, et oleks parem manööverdada. Tootmishoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks ehitusõiguse andmine ei halvenda väljakujunenud linnakeskkonda piirkonnas. Tingimused

projekteeritavale hoonele antakse sellised, et need hoonestuslaadilt ja arhitektuurselt sobituvad olemasoleva hoone ja ümbritseva hoonestusega. Projekteeritava hoone Karja tänava poolne ehitusjoon peab jääma olemasoleva hoonega samale joonele ja hoone ehitusala kaugus Telliskivi tänava tänavamaa piirist peab jääma minimaalselt 2 meetrit. Selline juurdeehituse ruumiline paigutus tagab nähtavuse Karja ja Telliskivi tänavate ristmikul, ei halvenda väljakujunenud linnakeskkonda piirkonnas ja annab vajaliku lisa-tootmisruumi ettevõtjale.

Paide Linnavalitsus leiab, et kinnistul asuva tootmishoone laiendamiseks kuni 17% ulatuses ehitusprojekti koostamine on võimalik lahendada ilma detailplaneeringut koostamata, projekteerimistingimustega. Detailplaneeringu koostamine oleks põhjendamatult aja- ja ressursikulu ning tulemus oleks eeldatavalt sama.

Projekteeritaval ehitusalal paikneb Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel Paide linna kaugküttetorustiku liitumistorustik, mis tuleb ehitise projekteerimise käigus ümber projekteerida. Kui torustiku ümberehituse ala laieneb Paide linna tänavamaadele, tuleb Paide linnavalitsuselt taotleda täiendavad tingimused ehitamiseks.

Tootmishoone juurdeehitusega ei ole eeldada olulise negatiivse keskkonnamõju suurenemise kaasnemist Paide linnas.

Tuginedes ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 31 lõikele 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, et tingimused ei riivaks või kahjustaks olulisel määral kolmandate isikute õigusi. EhS § 31 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks Päästeametile, aktsiaseltsile Utilitas Eesti ja kinnistute Telliskivi tn 15 ning Tööstuse tn 11 omanikele. EhS § 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 eelnõu avalik väljapanek toimub ajavahemikus 10. juuli 2025 kuni 21. juuli 2025 ja selle kohta on võimalik arvamust avaldada kuni 21. juulini 2025 (k.a.).

Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustati ...juulil Paide linna kodulehe lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>. Projekteerimistingimuste eelnõule esitati/ei esitatud ettepanekuid....

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

1. Anda projekteerimistingimused kinnistu Karja tn 19 (katastritunnus 56601:005:0810) tootmishoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisadele.
2. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Paide Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Ivask
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Paide linnavalitsuse ...2025 korralduse nr ...
„Projekteerimistingimuste andmine“ juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-25-12
HOONE LAIENDAMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Karja tn 19 Katastritunnus: 56601:005:0810 Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa Kinnistu pindala: 3863 m ² Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva tootmishoone laiendamine kuni 17% esialgselt mahust
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr: 2511002/12787 Kehtivad planeeringud: Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29) - seletuskiri - maakasutusplaan
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	- Ehitusala: vt lisa 2; - Suurim ehitisealune pind: 232 m² (arvutus näidata asendiplaanil); - Hoonete arv kinnistul: 2 (tootmishoone ja laohoone); - Ehitusjoon: Karja tänava pool- olemasoleva hoone joon, Telliskivi tänava pool- minimaalselt 2 m tänavamaa piirist; - Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud tervik; - Korruste arv: kuni 2; - Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 8,8 m (olemasoleva hoone kõrgus); - Katus: lahendada olemasoleva hoone arhitektuuri ja tervikut silmas pidades, katuse vihmavesi juhtida pinnasesse, mitte linnatänavale; - Katusekate: valida vastavalt katusetüübile; - Välisviimistlus: kasutada olemasoleva hoonega sobituvaid viimistlusmaterjale ja värvilahendusi; viimistlusmaterjale on lubatud kombineerida. Hoone vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi-põhise tooniga; - Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusesest, lahendus anda ehitusprojektis; - Piirded ja värav: uus transpordivärav ehitada Jaama tänava suunas orienteeruva laiusega 10 m, et manööver Telliskivi tänavalt ei kahjustaks tänavakatendit ega äärekive; kinnistu piirdeks kasutada olemasolevat aiakonstruktsiooni; värava asukoht näidata ehitusprojektis; - Juurdepääs: Telliskivi tänavalt, ehitatava uue transpordivärava kaudu. - Projekteeritavale ehitusalale jääb Paide linna kaugküttetorustiku liitumistorustik kinnistuga Karja tn 19. Torustiku ümberehituseks ehitusalalt taotleda tehnilised

	tingimused Paide linna soojatootjalt AS Utilitas Eesti. Kui kaugküttetorustiku ümberehitus laieneb Telliskivi tänava maa-alale, tuleb Paide linnavalitsuselt taotleda täiendavad ehitustingimused ehitamiseks tänavamaal.
4. Insenertehnilised tingimused	1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajatelt. 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 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. 2. Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 23.11.2017 määrusele nr 61 „<u>Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine</u>“ peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostaja tõendama oma kvalifikatsiooni. Ehitusloa taotlemisel kontrollitakse pädeva isiku kvalifikatsiooni, kes on koostanud ehitusprojekti osa. Kvalifikatsiooninõuded on kehtestatud <u>kutsestandardites</u>. 3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). 4. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Hoone ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend. 5. Ehitusloa taotlemisel esitada tootmishoone laiendamise ehitusprojekt ja kaugküttetorustiku ümberehituse ehitusprojekt. 6. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Paide Linnavalikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „<u>Paide linna jäätmehoolduseeskiri</u>“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil. 7. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest. 9. Ehitusprojektile lisada asendiplaan dwg formaadis.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Paide linnavalitsuse poolt ehitusloa menetluses läbi Ehitisregistri Päästeametile ja AS Utilitas Eesti pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist. 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.
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.	

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Ehitusala skeem (kollasega)

Karja tn 19

Paide linn



Koostas: Anti Annus, planeeringute peaspetsiaist

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär