



EELNÕU
09.09.2025

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

..september 2025 nr ..

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 5, 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 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 Stúdio Spatium (registrikood 17267635) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/14619 kinnistule Karja tn 23 (katastritunnus 56601:005:0800) PVC halli projekteerimiseks ja ehitusõiguse saamiseks. Taotluse juurde on lisatud asendiplaan ja hoone eskiis. Projekteeritav hoone on kavandatud tehnika hoiustamiseks. Ehitisregistri andmetel ei paikne kinnistul ehitisi.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnistule 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.

Uues üldplaneeringus on kinnistu Karja tn 23 (edaspidi *kinnistu*) maakasutuse juhtotstarve äri maa-ala. Äri maa-alale antud ehitustingimused on: maksimaalne ehitise kõrgus on lubatud kuni 15 meetrit; kinnistu täisehituse protsent on kuni 50%; hoone peab sobituma piirkonna hoonestuslaadiga; äritegevus ei tohi avaldada olulist negatiivset häiringut naaberkinnistutele. Uue üldplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud projekteerimistingimustega seotud kinnistu maakasutuse juhtotstarbe kohta arvamusi ega vastuväiteid.

Kinnistuga piirnevatel naaberkinnistutel Karja tn 25 (katastritunnus 56601:005:0065) ja Karja tn 19 (katastritunnus 56601:005:0810) paiknevad autopesula ja pagaritoodete tööstus Europagar. Kinnistule projekteeritavale ehitisele antakse projekteerimistingimused, mis on kooskõlas uue üldplaneeringu ehitustingimustega.

Projekteerimistingimuste taotlusest selgub, et kinnistule soovitakse ehitada PVC halli (edaspidi *ehitis*), ehitisealuse pinnaga 241 m² ja kõrgusega kuni 6 meetrit. Taotluse eskiisis on ehitis paigutatud kinnistu Karja tänava poolsesse osasse, ligikaudu 15 meetrit tänavamaa piirist ja 5,5 meetrit kinnistu Karja tn 25 piirist. Ehitis on paigutatud ühele ehitusjoonele kinnistute Karja tn 19 ja Karja tn 25 hoonetega. Ehitisele juurdepääsuks Karja tänavalt soovitakse täiendavat mahasõitu Karja tänavalt (lisaks olemasolevale mahasõidule).

Kinnistu suurus on 6849 m², millest taotletav ehitisealune pind (241 m²) moodustab 3,5%.

Tingimused projekteeritavale hoonele antakse sellised, et need sobituks hoonestuslaadilt ja arhitektuurselt ümbritseva hoonestusega. Projekteeritava ehitise ehitusjoon Karja tänava suhtes antakse kinnistute Karja tn 19 ja Karja tn 25 hoonete joonele. Ehitisregistri alusel on kinnistu Karja tn 19 hoone kõrgus 8,8 meetrit ja kinnistu Karja tn 25 hoone kõrgus 4,6 meetrit. Taotletava ehitise kõrgus 6 meetrit sobituks eelnimetatud hoonete kõrgusega.

Transpordi juurdepääs projekteeritavale ehitisele Karja tänavalt projekteerida kinnistu olemasoleva, Karja tn 19 poolse mahasõidu kaudu. Täiendavat mahasõitu kinnistult Karja tänavale ei lubata liiklusohutuse tõttu Karja tänaval- piirkonnas on tihedalt olemasolevaid mahasõite ja ristumisi tänavale ja täiendava mahasõidu rajamine vähendaks liiklusohutust tänaval.

PVC halli ehitamiseks ehitusõiguse andmine kinnistule Karja tn 23 ei halvenda väljakujunenud Paide linnakeskkonda piirkonnas. Paide Linnavalitsus leiab, et kinnistule PVC halli ehitamine on võimalik lahendada ilma detailplaneeringut koostamata, projekteerimistingimustega. Detailplaneeringu koostamine oleks põhjendamatult aja- ja ressursikulu ning tulemus oleks eeldatavalt sama.

Projekteerimisega seotud kinnistu idaservas paikneb Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel alla 1 kV elektriõhuliin, mille kaitsetsoon jääb väljapoole ehitusala.

PVC halli ehitusega 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 taotluse esitajale ja kinnistute Karja tn 19 ning Karja tn 25 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. september 2025 kuni 19. september 2025 ja selle kohta on võimalik arvamust avaldada kuni 22. septembrini 2025.

Projekteerimistingimuste avatud menetluse teade ja eelnõu on avalikustatud ..septembril 2025 Paide linna kodulehel <https://paide.kovtp.ee/uudised>. Eelnõu kohta esitati/ei esitatud arvamusi...

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

1. Anda projekteerimistingimused kinnistu Karja tn 23 (katastritunnus 56601:005:0800) PVC halli 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

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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-25-13
HOONE LAIENDAMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Karja tn 23 Katastritunnus: 56601:005:0800 Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa Kinnistu pindala: 6849 m ² Kavandata ehitustegevus: PVC halli ehitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr: 2511002/1461 Kehtivad planeeringud: - Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10.10.2002 määrusega nr 29); - Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud uus Paide linna üldplaneering.
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala: vt lisa 2; 2. Suurim ehitisealune pind: 241 m² (arvutus näidata asendiplaanil); 3. Hoonete arv kinnistul: 0; 4. Ehitusjoon: kinnistute Karja tn 19 ja Karja tn 25 hoonete järgi; 5. Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud tervik; 6. Korruste arv: kuni 2; 7. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 6 meetrit; 8. Katus: viil; 9. Katusekate: PVC; 10. Välisviimistlus: halli värvilahendus lahendada sarnaselt piirkonna hoonete värvitooniga (toon anda ehitusprojektis); 11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil, kinnistusesest ja näidata katendid; 12. Piirded: olemasolev aed; 13. Väravad: transpordivärv olemasolevale mahasõidule, jalgvärv lubatud ehitise ja Karja tänava vahele täiendavalt; 14. Juurdepääs: Karja tänavalt, olemasoleva mahasõidu kaudu (vt Lisa 2).
4. Insenertehnilised tingimused	1. Kinnistu idaservas paikneb Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel alla 1 kV elektriõhuliin, mille kaitsetsoon jääb väljapoole ehitusala. 2. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajalt. 3. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanike või valdajatega 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 infotehnoloogiaministri 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. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Hoone ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend. 4. Ehitusloa taotlemisel esitada ehitusprojekt. 5. 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. 6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest. 8. Ehitusprojektile lisada asendiplaan dwg formaadis.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Paide linnavalitsuse poolt ehitusloa menetluses läbi Ehitisregistri Päästeametile 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 ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.	

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Ehitusala skeem

Karja tn 23

Paide linn



Ehitusala suurus ca 670 m²

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär