



EELNÕU
05.03.2026

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

...03.2026 nr ..

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1 ja § 28 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, 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 üldplaneeringu“ (edaspidi *üldplaneering*) ja Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneeringu (edaspidi *uus üldplaneering*) tingimusi.

Osühing AB Ansambel (registrikood 10466685) esitas Paide Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/03320 üksikelamu (edaspidi *ehitis*) ja abihoonete püstitamiseks Pärnu tn 104 (katastritunnus 56601:004:0640) kinnistul (edaspidi *kinnistu*). Taotluse koosseisus on esitatud kavandatava üksikelamu põhiplaan ja vaadete ning kinnistu asendiskeemi eskiislahendus. Ehitisregistri andmetel on kinnistul 103 m² suuruse ehitisealuse pinnaga elamu (ehitisregistri kood 107006195) (Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel 116 m²) ja 24 m² ehitisealuse pinnaga kuur-laut (ehitisregistri kood 107006196) (Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel 110 m²). Taotluses soovitakse kinnistul olevad hooned lammutada ning nende asemel püstitada kuni 220 m² suuruse ehitisealuse pinnaga, ühekorruseline kelpkatusega üksikelamu, 35 m² ehitisealuse pinnaga aiamaja ning 37 m² ehitisealuse pinnaga kasvuhoone. Elamu soovitakse püstitada kinnistu põhjapoolsele küljele, olemasoleva elamu asukohale, abihooned kavandatakse kinnistu ida ja lõunapoolsele küljele. Kinnistu asub Pärnu tänava miljööväärtuslikul alal.

Projekteerimisega käsitletav kinnistu paikneb Paide linna linnalises asutusüksuses, mis planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 1 alusel on 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 otstarbelt 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.

Kinnistu maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu alusel on elamumaa, millele kehtivad järgmised üldised ehitustingimused:

Elamute projekteerimine toimuv vastavalt ehitusprojektile. Ehitusprojektis tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted. Elamukruntide rajamisel kõrghaljastatud alale tuleb krundil olevast kõrghaljastusega alast vähemalt 30% säilitada. Elamute projekteerimisel juba

hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid (näiteks korraga 45°, 30° ja 0°). 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.

Uuest üldplaneeringust lisanduvad tingimused, mille kohaselt katastriüksuse täisehituse maksimaalne protsent on 30%, ehitise maksimaalne kõrgus on 9 m, haljasala osa katastriüksuse pindalast peab olema vähemalt 30% (millest 10% kõrghaljastada). Lisaks elamule on katastriüksusele lubatud ehitada maksimaalselt kaks kõrvalhoonet.

Uue üldplaneeringu põhilahenduse alusel paikneb käsitletav kinnistu Pärnu tänava miljööväärtuslikul ala tuumiku lääne poolses osas, mida iseloomustatakse järgmiselt:

Pärnu tänava äärne hoonestus pärineb suuremas enamuses Eesti Vabariigi algusaastatest, s.o 1920. ja 1930. aastatest. Ala on hoonestatud valdavalt puithoonetega. Üksikud hooned on ehitatud 20. sajandi esimesel kümnendil. Nende hoonete arhitektuur erineb nähtavalt ülejäänud alale iseloomulike hoonete arhitektuurist. Alal asuvad valdavalt kõrge mansardkatusega neoklassitsistlikud (juugendlike mõjutustega) puitelamud. Iseloomulikud on sümmeetrilised esifassaadid, millele on omased ühtlane avade rütm ja hoone keskel asuv suurem katuseväljaehitus ning vertikaallaudisest vahevööd. Hoonedetailid on tagasihoidlikud. Avade ümber on profileeritud (kindla profiiliga) piirdelauad ja avade ülemistes nurkades teemantmotiiviga nurgakvaadrid. Hoonetel on valdavalt kolmeosalised (framuugiga kahetiivalised) aknad, mille ülaosa on prossjaotusega. Levinud on veneetsia aknad. Välisüksed on valdavalt valgmikuga tahveluksed, mille kohal on tagasihoidlik sepisvarikatus. Ajastukohaselt on paljudel hoonetel verandad. Paljude hoonete fassaadi küljes on säilinud ehitusaegsed majanumbrid. Tagaaedades on omapärane viljapuuaed ja aiamaa. Majade ees kasvavad suured puud ja vabakujulised või pügatud hekid (nt magesõstar, enelas, sirel). Paljudel kruntidel on ajalooliselt olnud ka kõrvalhoonega ühendatud hoovimajad. Ala läänepoolset osa ilmestavad väiksemad ühekorruselised viilkatusega elamud. Alal on iseloomulik lahtine hoonestusviis, hooned paiknevad tänava äärest ligikaudu 7 meetrise tagasiastega tänavajoonelt. Piirkond on kõrge miljööväärtusega arhitektuurselt väärtusliku puithoonestuse tõttu.

Kinnistu pindala on 2002 m², millest projekteerimistingimuste taotluses kavandatud hoonestus moodustab ehitisealune pinna 292 m², mis teeb täisehituseks 15% ja on üldplaneeringu alusel lubatu piires (30%). Ehitiste paigutamisel on arvestatud Pärnu tänava miljööväärtusliku piirkonnaga, kus elamu asukoht jätkab naaberkinnistute, Pärnu tn 102 ja Pärnu tn 106, ehitusjoont ning kõrvalhooned on paigutatud kinnistu sügavusse. Juurdepääs on Pärnu tänavalt, kinnistu kirdepoolsest osast, jäätmekonteinerite asukohavalikul tuleb arvestada autotranspordi pöörderaadiusega. Taotluse alusel soovitakse laiendada juurdepääsu teed kinnistule. Juurdepääsu laiendamisel tuleb arvestada olemasoleva elektriliini postiga või ehitusprojektis ette näha selle ümberpaigutamine.

Taotluse eskiisist selgub, et elamu soovitakse ehitada kelpkatusega, mis Pärnu tänava miljööala arhitektuurset väärtust halvendab. Kuna piirkonnas on esindatud ühe korrusega elamute puhul kahepoolse viiluga katused ning alates kahe korrusega elamute puhul ka mansardkatused, sätestatakse projekteerimistingimustega nõue hoone rajada kahepoolse viilkatusega, mille eesmärk on väärtustada Pärnu tänava miljööala. Taotluse asendiplaani eskiisil on kinnistule ette nähtud piirdeaia rajamine. Käesolevates projekteerimistingimustes antakse piirdeaia maksimaalseks kõrguseks 1,5 meetrit. Lubatud on rajada poolläbipaistvaid (sobivad materjalid puit ja metall) piirdeaedu koos hekiga.

Taotluse alusel soovitakse püstitada üks abihoone Pärnu tn 102 kinnistu piirile lähemale, kui 4 meetrit. Pärnu tn 106 ja Uus tn 45 kinnistutel asuvad hooned paiknevad Pärnu tn 104 kinnistupiirile lähemal, kui 4 meetrit. Juhul, kui hooned projekteeritakse teisele hoonele lähemale, kui 8 meetrit, tuleb arvestada kehtivaid tuleohutusnõudeid. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3 klassi hoonete puhul ei tohi selliste hoonete pindala olla suurem, kui 400 m². Siseministri 30. märtsi 2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (edaspidi *määrus nr 17*) § 22 lõike 1 ja 2 alusel peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit, et takistada tulelevimist teistele ehitistele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata määruse nr 17 § 22 lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit. Alla 8 meetrise kuja puhul kaasatakse ehitusloa eelnõu menetlusse naaberkinnistu, kelle kujasid kavandatav ehitustegevus mõjutab.

Projekteerimistingimuste koostamisel on uuritud projekteeritud hoonestusest tekkivaid päikesevarje, mis on välja toodud lisas 3. Päikesevarje tekitavate hoonete mahtude juures on aluseks võetud taotluses esitatud asendiplaani ja elamu eskiis, kus abihoonete juures on kõrguseks arvestatud 4 meetrit. Analüüsis ei ole arvestatud naaberkruutidel paiknevat hoonestust ega kõrghaljastust, mis antud piirkonnas varjutamisel suurt rolli omab. Eeltoodut arvestades muutuvad tegelikud varjud, kuna projekteerimistingimuste alusel kohaselt muutub eluhoone maht, mille tõttu on käesoleva korralduse koosseisus koostatud päikesevarjude analüüs illustratiivne. Päikesevarjude analüüsis on uuritud varje suvisel pööripäeval, kui mahud varjutavad kõige väiksemat ala ning talvisel pööripäeval, kui mahud varjutavad kõige suuremat ala. Varjude puhul on välja toodud hommikune (kell 9.00) ja pärastlõunane (kell 15.00) aeg. Analüüsist selgub, et suvisel pööripäeval on varjude langemine naaberkinnistule peaaegu olematu. Talvisel pööripäeval hakkavad abihooned Pärnu tn 102 kinnistut varjutama enne lõunat (orienteeruvalt 10.00 kuni 11.00 vahemikus) ning elamu hinnanguliselt kella 12.00 aeg. Talvisel perioodil, kui päike on kõige madalam, on varjude tekkimine vältimatu.

Kinnistu piirneb Paide linna omandis Pärnu tänavaga (katastritunnus 56601:004:0117) ja elumumaa kinnistutega Pärnu tn 102 (katastritunnus 56601:004:0950), Pärnu tn 106 (katastritunnus 56601:004:1180), Uus tn 43 (katastritunnus 56601:004:0270) ja Uus tn 45 (katastritunnus 56601:004:1600).

Lähtudes eelnevast leiab Paide Linnavalitsus, et kinnistul oleva hoonestuse asemel uue elamu ning selle juurde kuuluvate abihoonete ehitamine on kooskõlas üldplaneeringus ja uues üldplaneeringus antud üldiste ehitustingimustega. Ehitised ei halvenda piirkonnas väljakujunenud ehituskeskkonda ja hoonestuslaadi. Ehitusõiguse andmise eesmärk on võimalik saavutada projekteerimistingimustega ja detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik.

Tuginedes ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 31 lõikele 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, et tingimused ei riivaks või kahjustaks olulisel määral kolmandate isikute õigusi.

Projekteerimistingimuste eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks taotlejale ja eelpool nimetatud kinnistu 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 7. märts kuni 16. märts 2026. Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustatakse Paide linna kodulehel lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>.

Arvamused eelnõu kohta palume edastada kirjalikult 17. märtsiks 2026 (k.a) Paide linna e-posti aadressile: paide@paide.ee.

Eelnõu kohta esitati järgmised arvamused ...

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, sh. arvestab ka uue üldplaneeringuga, isikute subjektiivsete õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse ehitise ehitismahu, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1. Anda projekteerimistingimused Pärnu tn 104 kinnistule (katastritunnus 56601:004:0640) Paide linnas üksikelamu ja selle juurde kuuluvate abihoonete 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 või.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Aivar Tubli
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Paide Linnavalitsuse ... 2026 korralduse nr ...
 „Projekteerimistingimuste andmine“
 juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-26-6

HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Pärnu tn 104 Katastritunnus: 56601:004:0640 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Kinnistu pindala: 2002 m ² Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva elamu lammutamine ja uue püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03320 Planeeringud: - Paide linna üldplaneering (kehtestatud 10. oktoober 2002); - 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.
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala: vt lisa 2. Ehitusala näidata ehitusprojekti asendiplaanil; 2. Kinnistu täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil); 3. Hoonete arv kinnistul: 1 eluhoone + 2 abihoonet; 4. Arhitektuur: Pärnu tänava miljööväärtusliku piirkonda arvestav ja professionaalselt lahendatud ühtne tervik; 5. Korruste arv: 1,5; 6. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 7,0 m maapinnast; 7. Katus: kahepoolne viilkatus, harjajoon paralleelne Pärnu tänavaga. Elamu katusekalle 35° kuni 40°. Abihoonete katusekalded sobitada kokku elamu arhitektuurse lahendusega; 8. Katusekate: profiilplekk või kivikatus; 9. Välisviimistlus: puitlaudis. Ehitusprojekti graafilises osas anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega; 10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusesest, lahendus anda projektis; 11. Piirded: Rajada vastavalt vajadusele. Lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, kõrgus kuni 1,5 meetrit. Lubatud on rajada poolläbipaistvaid (sobivad materjalid puit ja metall) piirdeaedu koos hekiga. Ehitusprojekti koosseisus esitada joonis; 12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus; 13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul. Tänaval parkimine ei ole lubatud; Juurdepääs: Pärnu tänavalt; Jäätmekäitus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale;

	14. Hoone number: näha ette Pärnu tänava poolseel hoone seinal, nähtaval kohal.
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; 3. Tule naaberehitistele leviku takistamiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.
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. 2. Vastavalt ettevõtjate- ja infotehnoloogia- ja inseneritehnikamistri 23.11.2017 määrusele nr 61 „Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine“ peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostaja tõendama oma kvalifikatsiooni. Ehitusloa taotlemisel kontrollitakse pädeva isiku kvalifikatsiooni, kes on koostanud ehitusprojekti osa. Kvalifikatsiooninõuded on kehtestatud kutsestandardites; 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. Ehitusprojektile lisada juurde asendiplaan dwg formaadis; 5. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend. 6. Ehitus- ja lammutusjäätmekäitlemine toimub vastavalt Paide Linnavalikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. 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.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide Linnavalitsus läbi ehitisregistri 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

Hoonestusala skeem

Pärnu tn 104

Paide linn



(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Kavandatud hoonest moodustuvate varjude analüüs

Pärnu tn 104

Paide linn



Varjude koostamisel on aluseks võetud taotluses esitatud hoone eskiisi maht.

— Pärnu tn 104 kinnistupiir

— Kinnistupiir

■ Olemasolevad hooned

■ Pärnu tänava kõvakatendiga tee

■ Päikesevari 21. juuni

■ Päikesevari 21. detsember

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär