



EELNÕU  
23.04.2026

## PAIDE LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

#### Projekteerimistingimuste andmine

Paide

.....2026 nr

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 2 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 Weidenberg (registrikood 11500125) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/02125 üksikelamu (edaspidi *ehitis*) püstitamiseks Jõe tn 2 kinnistul (katastritunnus 56601:007:1520) (edaspidi *kinnistu*). Ehitisregistri andmetel on kinnistul 133 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga garaaž (ehitisregistri kood 107015819). Taotluse koosseisus on esitatud kavandatud kinnistu asendiskeemi eskiislahendus. Taotluses sooviti esialgu kinnistule püstitada kuni 116 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitis (92 m<sup>2</sup> ja kuni 6 meetri kõrgusega üksikelamu ning 24 m<sup>2</sup> galerii). Täiendaval läbirääkimisel taotlejaga, seoses kinnistu täisehitusprotsendi tagamisega vähendati püstitatava ehitise ehitisealust pinda. Uus ehitisealune pind on 42 m<sup>2</sup>, sh. 16 m<sup>2</sup> suurune galerii ja ehitise kõrgus on 6 m. Üksikelamu ehitatakse garaažist põhja suunas ja ühendatakse omavahel galeriiga. Olemasolevat hoonet soovitakse laiendada kuni 33% esialgsest mahust.

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 korruga 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:

- 1) üksikelamu ehitamisel on minimaalne katastriüksuse suurus 1200 m<sup>2</sup>, mis erandlikel juhtudel võib olla väiksem;
- 2) katastriüksuse täisehituse maksimaalne protsent on 30%;
- 3) ehitise maksimaalne kõrgus on 9 m;
- 4) haljasala osa katastriüksuse pindalast peab olema vähemalt 30% (millest 10% kõrghaljastada);
- 5) lisaks elamule on lubatud ehitada maksimaalselt kaks kõrvalhoonet.

Uue üldplaneeringu alusel paikneb käsitletav kinnistu Paide vanalinna väärtuslikul maastikul. Uues üldplaneeringus on Paide vanalinna väärtuslikku maastiku iseloomustatud maakondliku ja võimaliku riikliku tähtsusega. Linna ajaloolise tuumiku moodustavad Vallimägi, sellel paiknevad Paide Ordulinnuse varemed ja bastionid, linnuse peatorn ning Vallimäest edelasse jääv vanalinn. Hästi on säilinud omaaegne hoonestus Rüütli ja Tallinna tänaval. Vanalinna väärtuslikumad osad on veel Veski, Parkali ja Valli tänav, samuti Lai, Väike-Aia ja Pikk tänav. Käesoleva taotluse kontekstis tuleb ehitustegevust kavandades arvestada ümbritseva keskkonna hoonestusega.

Kaitse- ja maakasutustingimused väärtuslikul maastikul ehitustegevust planeerides:

- 1) säilitada väärtuslike maastike omapära maa sihtotstarbe muutmisel, samuti olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel;
- 2) hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikualale säilitada olemasolevat ajaloolist asustust, arvestada teede- ja tänavate võrgu ajaloolise struktuuri ning ehitustraditsioonidega;
- 3) võimaluse korral taastada traditsioonilisi maastikuelemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms);
- 4) päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele/fassaadile või maastikus varjatud kohale. Viilkatusel tuleb paneelid paigaldada paralleelselt katuse kaldega, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid jms), kui arvesse on võetud hoone arhitektuuriga sobivust.

Kinnistu pindala on 652,0 m<sup>2</sup>, millest projekteerimistingimuste taotluse koosseisus esitatud eskiisi alusel moodustab kavandatav hoonestus ehitisealune pinna 175 m<sup>2</sup>, moodustades kokku katastriüksuse täisehituseks 26,8%. Taotluse alusel jääb täisehitusprotsent uue üldplaneeringu alusel lubatud piiridesse. Uus üldplaneering sätestab, et uushoonestus peab mahult ja arhitektuurselt lahenduselt arvestama väljakujunenud hoonestuslaadi. Kinnistu paikneb piirkonnas, kus täisehitus 30...35% vanalinna morfoloogiast tulenevalt on tavapärane. Kavandatava ehitise asukoha valikul on arvestatud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse struktuuri. Kinnistul on hästi säilinud looduslikust kivist fassaadi käsitleusega garaaž, mis on Paides haruldane. Garaaži arhitektuuret lahendust tuleb üksikelamu projekteerimisel arvesse võtta. Garaaž on esimese korruse osas looduslikust kivist, mis on omapärane industriaalse arhitektuuri puhul. Juurdepääs kinnistule on katastri kagupoolses osas Jõe tänavalt ja edelapoolses osas Parkali tänavalt.

Kinnistu paikneb Paide muinsuskaitseala kinnismälestiste alal.

Taotluses esitatud dokumentide alusel on koostatud ehitusala skeem, mis on esitletud lisas 2. Ehitusalaskeemi koostamisel on aluseks võetud Maa- ja Ruumiameti katastri ja hoonete

ruumiandmed ning projekteerimistingimuse taotluse andmeid. Projekteerimistingimuste koostamisel on uuritud projekteeritud hoonestusest tekkivaid päikesevarje, mis on välja toodud lisas 3. Päikesevarje tekitavate hoone mahtude juures on aluseks võetud taotluses esitatud asendiplaani eskiisi, kus projekteeritud elamu juures on kõrguseks arvestatud 6 meetrit ja galerii juures 3 meetrit. Olemasoleva hoone maht on võetud Maa- ja Ruumiameti 3D kaardirakendusest. Analüüsis ei ole arvestatud naaberkruntidel paiknevat hoonestust ega kõrghaljastust, mis antud piirkonnas varjutamisel samuti rolli omab. Eeltoodud arvestades muutuvad tegelikud varjud, kuna projekteerimistingimuste taotluses pole esitatud projekteeritava eluhoone mahtu, 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 hakkab projekteeritav hoonestus Parkali tn 22 kinnistut varjutama hommikul (orienteeruvalt 08.00 kuni 09.00 vahemikus) ning Jõe tn 4 kinnistut kella 12.00 aeg. Varje moodustab ka juba olemasolev hoone, mis on ligikaudu meeter kõrgem, kui projekteeritav üksikelamu. Talvisel perioodil, kui päike on kõige madalam, on varjude tekkimine vältimatu.

Kinnistu piirneb Paide linna omandis Jõe tänava (katastritunnus 56601:007:0032) ja Parkali tänavaga (katastritunnus 56701:001:0394) ning elamumaa kinnistutega Jõe tn 4 (katastritunnus 56601:007:0540) ja Parkali tn 22 (katastritunnus 56601:007:1140).

Lähtudes eelnevast leiab Paide Linnavalitsus, et kinnistul olemasoleva garaaži laiendamise ja üksikelamu püstitamine 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. *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.

Projekteerimistingimuste eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks taotlejale, kinnistute Jõe tn 4 ja Parkali tn 22 omanikele ja Muinsuskaitseametile. *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 24. aprill 2026 kuni 4. mai 2026 (k.a). Eelnõu kohta on võimalik arvamust avaldada 4. maini 2026 (k.a). Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustatakse Paide linna kodulehel lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>. Eelnõu kohta avaldati 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 Jõe tn 2 (katastritunnus 56601:007:1520) katastriüksusele üksikelamu 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-26-9**  
**HOONE PROJEKTEERIMISEKS**

<b>1. Üldandmed</b>	Kinnistu aadress: Jõe tn 2 Katastritunnus: 56601:007:1520 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Kinnistu pindala: 624 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: hoone laiendamine
<b>2. Lähtematerjal</b>	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/02125 Planeeringud: - <b>Paide linna üldplaneering</b> (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.
<b>3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusala: vt lisa 2. Ehitusala näidata ehitusprojekti asendiplaanil;</li> <li>2. Kinnistu täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil);</li> <li>3. Hoonete arv kinnistul: 1 eluhoone (koos garaažiga);</li> <li>4. Arhitektuur: Paide vanalinna väärtusliku maastiku piirkonda arvestav ja professionaalselt lahendatud ühtne tervik;</li> <li>5. Korruste arv: kuni 1,5;</li> <li>6. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 6,0 m maapinnast;</li> <li>7. Katus: kahepoolne viilkatus, üksikelamu harjajoon paralleelne olemasoleva garaažiga. Elamu katusekalle sama, mis garaažil (Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse alusel 35°). Galerii katusekalle sobitada kokku üksikelamu ja garaaži arhitektuurse lahendusega;</li> <li>8. Katusekate: kivikatus;</li> <li>9. Välisviimistlus: kasutada arhitektuurselt piirkonda sobivaid materjale (nt puit, kivi, metall, klaas). Ehitusprojekti graafilises osas anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega;</li> <li>10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusiseselt, lahendus anda projektis;</li> <li>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;</li> <li>12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus;</li> <li>13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul. Tänaval parkimine ei ole lubatud; Juurdepääs: Jõe ja Parkali tänavalt;</li> </ol>

	<p>Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale;</p> <p>14. Hoone number: näha ette Jõe tänava poolsel hoone seinal, nähtaval kohal.</p>
<p><b>4. Insener-tehnilised tingimused</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga;</li> <li>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.</li> </ol>
<p><b>5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</li> <li>2. Ehitusloa taotluse esitamisel käsitleda taotlust garaaži laiendamisena. Taotluse koosseisus muuta hoone üksikelamuks.</li> <li>3. Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 23.11.2017 määrusele nr 61 „Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine“ peab ehitusloa kohustusliku ehitise ehitusprojekti koostaja tõendama oma kvalifikatsiooni. Ehitusloa taotlemisel kontrollitakse pädeva isiku kvalifikatsiooni, kes on koostanud ehitusprojekti osa. Kvalifikatsiooninõuded on kehtestatud kutsestandardites;</li> <li>4. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on kantud KOVGIS-EVALD geoarhiivi. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).</li> <li>5. Ehitusprojektile lisada juurde asendiplaan dwg formaadis;</li> <li>6. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend.</li> <li>7. Ehitus- ja lammusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Paide Linnavolikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil.</li> <li>8. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>9. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol>

<b>6. Kooskõlastused ja kaasamine</b>	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="515 197 1418 342">1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide linnavalitsus läbi ehtisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist.</li><li data-bbox="515 344 1418 488">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.</li></ol>
<b>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</b>	
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.	

(allkirjastatud digitaalselt)

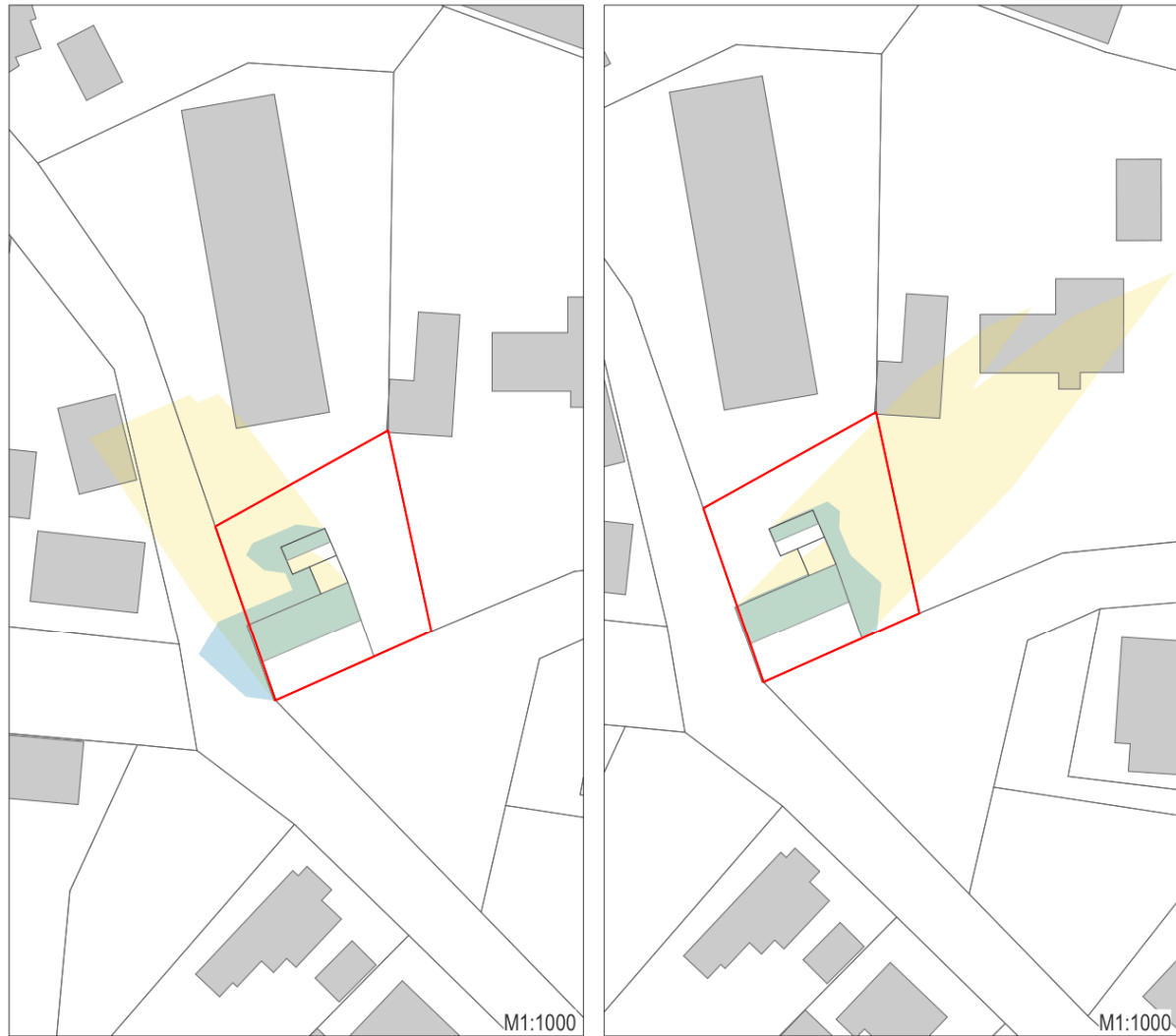
Leemet Paulson  
linnasekretär



### Kavandatud hoonest moodustuvate varjude analüüs

Jõe tn 2

Paide linn



PÄIKESEVARJUD KELL 9.00

PÄIKESEVARJUD KELL 15.00

*Varjude koostamisel on aluseks võetud taotluses esitatud hoone eskisi maht.*

— Jõe tn 2 kinnistupiir

■ Olemasolevad hooned

■ Päikesevari 21. juuni

— Kinnistupiir

■ Päikesevari 21. detsember

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
linnasekretär