



EELNÕU
10.09.2025

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

..... 2025 nr ..

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 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*) 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 üldplaneeringut (edaspidi *uus üldplaneering*).

Osaühing Koppel Koppel Arhitektid (registrikood 12303906) (edaspidi *taotleja*) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/14632 kinnistule Rüütli tn 8 Paide linnas (katastritunnus 56701:001:1154) (edaspidi *kinnistu*) panipaikade hoone ehitusprojekti koostamiseks. Projekteeritav hoone on samale kinnistule ehitusloa nr 2512271/11114 saanud korterelamu kõrvalhoone (edaspidi *ehitis*). Taotluse koosseisus on esitatud ehitise eskiis, vaated, paigutus kinnistul ja informatsioon kavandatava ehitise arhitektuuri ja konstruktsiooni osas. Taotlusest selgub, et ehitise ehitisealuseks pinnaks soovitakse 123 m² ja kõrguseks 4,6 meetrit. Ehitis kavandatakse 25 kraadise viilkatusena, katteks plekk. Hoone välisfassaadiks kavandatakse pikiseinas horisontaallaudist ja otsaseinas vertikaallaudist. Ehitis soovitakse paigutada kinnistu kirdenurka, idapoolsest kinnistupiirist 2,4 meetri ja põhjapoolsest kinnistupiirist 2,8 meetri kaugusele. Ehitise piirdeks on 1,5 m kõrgune plankaed.

Projekteerimisega hõlmatud kinnistu paikneb Paide linna linnalises asustusüksuses, mis on planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu kohustusega ala.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 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.

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

Elamute projekteerimine toimub vastavalt ehitusprojektile. Projektis tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted. Elamukruntide rajamisel kõrghaljastatud alale tuleb krundil olevast kõrghaljastusega alast säilitada vähemalt 30%. 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 elumupiirkondades 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.

Kinnistu katastriüksuse pindala on 2154 m², millest ehitusloa nr 2512271/11114 saanud elamu ehitisealune pind 549 m² ja projekteerimistingimuste taotluses esitletud ehitise ehitisealune pind 123 m² moodustavad kokku katastriüksuse täisehituseks 31%. Taotleja on põhjendanud taotluses ehitise optimaalset suurust ja sobivust kinnistule ehitatava elamu ja piirkonna miljöösse ja sellele tuginedes loetakse katastriüksuse täisehituse 31% normikohaseks. Ehitise paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et selles piirkonnas on Rüütli tn 8 ja selle lähiala detailplaneeringu (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 18.12.2007 korraldusega nr 536) alusel servituudiala juurdepääsuks Vee tänavalt kinnistule Rüütli tn 6 (katastritunnus 56701:001:1153). Juurdepääsuks kinnistule Rüütli tn 6 on ehitisest läänesuunas vaja arvestada autotranspordile vajalik pöörderaadiuse alaga ja see asjaolu seab ehitise gabariitidele täiendavad piirid. Taotlusest selgub, et ehitis kavandatakse ehitada naturaalsest materjalidest, lahendus on arhitektuurselt läbimõeldud ja on projektlahenduses sobitada Paide linnaruumi.

Taotluse eskiisis on kinnistu piirdeaia kõrguseks näidatud 1,5 meetri kõrgune plankaed, kuid varasemal ehitusloa saanud elamu ehitusprojekti seletuskirjas on kinnistu piirdeaia kõrguseks 1,8 meetri kõrgune plankaed. Käesolevates projekteerimistingimustes antakse piirdeaia kõrguseks elamu ehitusprojekti aia kõrgus 1,8 meetrit, sest piirdeaed kinnistu ümber ei saa olla erineva kõrgusega.

Projekteerimispiirkond on Paide muinsuskaitseala, kinnistu elamu ehitusloa saanud ehitusprojekt on kooskõlastatud Muinsuskaitseametis. Käesolev eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile.

Uue üldplaneeringu avalikul väljapanekul, ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025, ei esitatud projekteerimistingimustega seotud kinnistu maakasutuse juhtotstarbe väike-elamu maa ega maakasutustingimuste kohta arvamusi ega vastuväiteid ja kavandatav ehitustegevus loetakse sisuliselt kooskõlas olevaks Paide linna ruumilise arenguga uue üldplaneeringu põhilahenduse tähenduses.

Kinnistu piirneb Paide linna omandis Rüütli tänavaga (katastritunnus 56601:007:0028) ja elumumaa kinnistutega Rüütli tn 4 (katastritunnus 56601:007:1480), Rüütli tn 6 (katastritunnus 56701:001:1153), Parkali tn 13 (katastritunnus 56601:007:0480) ja Vee tn 8a (katastritunnus 56601:007:0880).

Lähtudes eelnevast leiab Paide Linnavalitsus, et kinnistule kõrvalhoone ehitamine on kooskõlas üldplaneeringus ja uues üldplaneeringus antud üldiste ehitustingimustega. Ehitis 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 vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks taotlejale, eelpool nimetatud kinnistute 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 12. september 2025 kuni 22. september 2025 ja selle kohta on võimalik arvamust avaldada kuni 22. septembrini 2025(k.a.). Projekteerimistingimuste avatud menetluse teade avalikustatakse Paide linna kodulehe lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>. Eelnõu kohta avaldati/ei avaldatud arvamusi

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 kinnistule Rüütli tn 8 (katastritunnus 56701:001:1154) elamu kõrvalhoone 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 või.
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-....

HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Rütli tn 8 Katastritunnus: 56701:001:1154 Maakasutuse sihtotstarve: elumumaa Kinnistu pindala: 2154 m ² Kavandatav ehitustegevus: kõrvalhoone püstitamine ehitusloa saanud elamu juurde
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/14632 Planeeringud: - Paide linna üldplaneering (kehtestatud 10.10. 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 projekti asendiplaanil; 2. Kinnistu täisehitus: kuni 31% (arvestuslikult koos elamu osa ehitisealuse pinnaga); 3. Hoonete arv kinnistul: tingimuste andmisel puuduvad; 4. Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav, Paide muinsuskaitseala kaitsekorda (Vabariigi Valitsuse 5.10.2023 korraldus nr 249) ja professionaalselt lahendatud tervik; 5. Korruste arv: 1; 6. Hoone lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 4,6 m maapinnast; 7. Katus: kahepoolne viil, 25 kraadine kalle; 8. Katusekate: profiilplekk; 9. Välisviimistlus: puitlaudis (pikiseinas horisontaallaudis ja otsaseinas vertikaallaudis) Värvilahendus anda kataloogi alusel koos värvinäidistega; 10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusesiselt pinnasesse immutamisel, naaberkinnistutele sademevee juhtimine on keelatud; 11. Piirded: plankaed- lahendus ja kõrgus (1,8 m) vastavalt elamu ehitusprojektile, värvitoon elamu põhiprojekti alusel; 12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus; 13. Juurdepääs: Vee tänavalt, läbi kinnistu parkla-ala; 14. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse info alusel ei paikne projekteerimisega seotud ehitusalal rajatisi ja nende mõjualasid.
4. Insener-tehnilised tingimused	1. Ehitatava hoone projekti koosseisus esitada inseneritehniline 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. Naaberehitistele tule leviku takistamiseks peab ehitiste vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit.
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 ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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 alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas 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. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluses Päästeametiga ja vajadusel Muinsuskaitseametiga (selgub PT eelnõu kooskõlastamisel). Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide linnavalitsus läbi ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist. 2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd kinnistu piirinaabritega, nende trasside ja tehnovõrkude valdajatega, mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projekteeritava 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 teatavastegemisest.	

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Ehitusala skeem

Rüütli tn 8 kõrvalhoone
Paide linn



Kõrvalhoone ehitusala- 123 m²

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär