



## PAIDE LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

#### Projekteerimistingimuste andmine

Paide

.....2025 nr ...

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 3 punkti 1 alusel, 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*).

Osühing Aarens Projekt (registrikood 10731393) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/01250 kinnisasjale Ruubassaare tee 7 (katastritunnus 56701:001:0031) (edaspidi *kinnisasi*) Paide linnas laohoone ehitamiseks. Taotluse koosseisus on esitatud eskiis hoone paigutuse kohta kinnisasjal, ehitusalune pind 1000 m<sup>2</sup> ja hoone kõrgus 8 meetrit.

Taotleja on soovinud ehitusala kinnisasja põhjaosas. Kinnisasja loodeosas paiknev sadeveekraav on kavandatud likvideerida, pinnavesi juhatakse kinnisasjaga Raudtee tn 1a piirnevasse kraavi ja sealt edasi Raudtee tänava kraavi. Taotleja on avaldanud soovi kinnisasjale juurdepääsu Raudtee tänavalt ja Ruubassaare tee tänavalt.

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

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 kinnisasja maakasutuse juhtotstarbeks määratud üldmaa. Üldplaneeringus määratud ehitustingimused äri- ja tootmismaale käsitlevad hoone akende ehitamist ja jaotust, jäätmete käitlemise kohustust, parkimise korraldamist kinnistusesiselt ja sademevete ärajuhtimist. Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse ka uue üldplaneeringu põhilahendust, milles on kinnisasja maakasutuse juhtotstarbeks määratud äri ja tootmismaa. Uus üldplaneering arvestab käesoleva aja maakasutuse vajadustega. Uute maakasutuste sobivust Paide linna ruumilises arengus on hinnatud üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes.

Äri- ja tootmismaa maakasutuse juhtotstarve võimaldab maad kasutada äri, tootmise ja/või transpordi maa-alana ning nimetatud maakasutuste vahel kombineerida. Uues üldplaneeringus ei määrata maakasutusotstarvete osakaalu. Täisehituse maksimaalne protsent katastriüksusel

on lubatud 50%, hoonete maksimaalne kõrgus on 15 meetrit. Uue üldplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud projekteerimistingimustega seotud kinnisasja maakasutuse juhtotstarbe kohta arvamusi ega vastuväiteid, seetõttu loetakse kavandatava tegevuse maakasutus sisuliselt kooskõlas olevaks Paide linna ruumilise arenguga uue üldplaneeringu põhilahenduse alusel.

Kinnisasi paikneb Paide linna äri- ja tootmispiirkonnas ja piirneb kinnisasjadega Raudtee tn 1a (katastritunnus 56601:001:0126 tootmismaa), Ruubassaare tee (katastritunnus 56701:001:0082 transpordimaa) ja Raudtee tänav T3 (katastritunnus 56701:001:1010 transpordimaa). Teisel pool Ruubassaare teed paikneb E-Piima kõrgtehnoloogiline tehas.

Ehitisregistri andmetel ei ole kinnisasjal ehitisi.

Projekteerimistingimustega seotud kinnisasjale ulatuvad aktsiaselts E-Piim tehasekompleksi katlamaja LPG gaasihoidla ja ammoniaagihoidla C-kategooria ohtlike käitiste ohualad ([https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet\\_ohtvesi](https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi)), millega tuleb arvestada hoone projekteerimisel.

Ehitise püstitamine on kooskõlas uues üldplaneeringus määratud tingimustega, sh projekteeritava hoone kõrgus on 8 meetrit, täisehitusprotsent on 10% ja maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmismaa.

Juurdepääs ehitusalale Raudtee tänavalt projekteerida ühele joonele teemaaga Staadioni tänav T3 (katastritunnus 56701:001:0688), et hiljem tekiks piirkonda üks ristmik. Juurdepääsu asukoht Ruubassaare tee tänavalt näidatud Lisas 2 indikatiivne. Juurdepääsudele projekteerida teetruubid.

EhS § 31 lõike 1 kohaselt korraldati projekteerimistingimuste andmisel avatud menetlus, sest tingimused antakse PlanS § 125 lõike 5 erisuse alusel.

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 arvamust avaldada.

Avatud menetluses esitati eelnõule järgmised arvamused ...

Projekteerimistingimuste eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks taotlejale ja kinnisasja Raudtee tn 1a omanikule.

Projekteerimistingimused on ehitusprojekti koostamise alusdokumendiks, mille alusel eeldatakse hoone sobitumist ruumiliselt, otstarbalt ja hoonestuslaadilt piirkonnas väljakujunenud ehituskeskkonda.

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, isikute subjektiivsete õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse hoonete ehitusmahu, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1. Anda projekteerimistingimused kinnistule Ruubassaare tee 7 (katastritunnus 56701:001:0031) laohoone projekteerimiseks 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 ...2025 korralduse nr .....  
 „Projekteerimistingimuste andmine“  
 juurde

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-25-5**  
**HOONE EHITAMISEKS**

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Üldandmed</b>                                     | Kinnistu aadress: Ruubassaare tee 7, Paide linn<br>Katastritunnus: 56701:001:0031<br>Maakasutuse sihtotstarve: äri- ja tootmismaa<br>Kinnistu pindala: 9897 m <sup>2</sup><br>Kavandata ehitustegevus: laohoone ehitamine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2. Lähtematerjal</b>                                 | Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/01250<br>Planeeringud: Paide linna üldplaneering (kehtestatud 2002); Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud Paide linna üldplaneering (korralduses „uus üldplaneering“)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusala: kuni 1000 m<sup>2</sup> (näidatud lisas 2);</li> <li>Kinnistu täisehitus: ca 10% katastriüksuse pindalast;</li> <li>Hoonete arv: 1;</li> <li>Arhitektuur: sobitada kinnistu Raudtee tn 1a hoonestusega;</li> <li>Hoone suurim kõrgus: kuni 8 m maapinnast;</li> <li>Katus: plekk, viilkatus, kalle sarnane Raudtee tn 1a hoone katusega;</li> <li>Välisviimistlus: värvilahendus sobitada Raudtee tn 1a hoone värvitooniga;</li> <li>Piirded: vajadusel, maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit, poolläbipaistev (materjal: kivi, metall, puit);</li> <li>Vertikaalplaneerimine lahendada asendiplaanil, näidata katendid. Kinnistuga piirnevasse kraavi on lubatud juhtida ainult sademevett VeeS § 18 lg 2 tähenduses;</li> <li>Juurdepääs hoonele: Raudtee tänavalt ja/või Ruubassaare tee tänavalt. Juurdepääsude alla ehitada teetruubid. Juurdepääs Raudtee tänavalt ehitada samale joonele Staadioni tänav T3 teemaaga.</li> <li>Ehitise kasutuseesmärgiks vajaliku vee saamiseks ja reovee käitlemiseks (VeeS § 18 ja 20 tähenduses) taotleda tehnilised tingimused AS-lt Paide Vesi.</li> <li>Heitvesi, mida ei saa reoveekanaliseerimisele juhtida, eelpuhastada veeseaduse § 128 ja § 129 nõuete kohaselt ja juhtida kinnistuga piirnevasse eesvoolukraavi.</li> </ol> |
| <b>4. Insener-tehnilised tingimused</b>                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse <a href="https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused">https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused</a> alusel ei läbi kinnistut tehnovõrke ja rajatisi, millega oleks vaja arvestada hoone projekteerimisel. Ohtlike käitiste kaardirakenduse alusel ulatub projekteeritavale alale AS E-Piim tehasekompleksi katlamaja LPG gaasihoidla ja ammoniaagihoidla C-kategooria ohtlike käitiste ohualad.</li> <li>Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus. Vajalikele eriosadele (vesi, reoveekanaliseerimine, elekter, side) taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtelt ja projektid kooskõlastada nendega.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                            | 3. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks</b>                                                                                                                                                               | <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. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame projekt tellida arhitektilt.</li> <li>2. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.</li> <li>3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis tuleb registreerida Paide linna KOVGIS EVALD geoarhiivis (<a href="https://evald.ee/paidelinn/">https://evald.ee/paidelinn/</a>). Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).</li> <li>4. 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>5. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine 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.</li> <li>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>7. Asendiplaanil näidata korralduse lisa 2 ehitusala.</li> <li>8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol> |
| <b>6. Kooskõlastused ja kaasamine</b>                                                                                                                                                                      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluses Päästeametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide linnavalitsus läbi Ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist.</li> <li>2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd nende trasside ja tehnovõrkude valdajatega, mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projekteeritavale alale või millega planeeritakse liitumist. Koostöö kinnitus (kooskõlastus) peab kajastuma projekti kooskõlastuste tabelis.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri 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

**Ehitusala skeem**

Paide linn

Ruubassaare tee 7



Koostas: Anti Annus,  
planeeringute peaspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
linnasekretär