



EELNÕU
17.09.2025

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

... 2025 nr ..

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 2 ja Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 3 punkti 1 alusel ning arvestades Paide Linnavalitsuse 21. oktoobri 2024 korraldusega nr 277 kehtestatud Tööstuse tn 36 ja Tööstuse tn 34 kinnistute detailplaneeringu“ (edaspidi *detailplaneering*) tingimusi.

Aktsiaselts SWECO Projekt (registrikood 11304200) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/14696 detailplaneeringu täpsustamiseks, hoonestusala nr 4 kõrguse 21 meetrit suurendamiseks 2 meetri võrra. Hoonestusala kõrguse suurendamise vajadust põhjendatakse järgmiselt: Detailplaneeringu kehtestamise ja hoone projekteerimise käigus on selgunud, et krundile Tööstuse tn 34 antud ehitusõiguse tingimuste kohaselt ei mahu hoonestusalale sügavkülmalao tehnoloogia. Projekteerimise käigus hoonestusalal teostatud ehitusgeoloogiliste uuringute (OÜ Inseneribüroo Reib, töö nr GE-3665) käigus on selgunud, et pinnasevee tase võib piirkonnas tõusta 0,6 meetri sügavusele maapinnast. Kõrge pinnasevee tõttu ei ole külmalaud võimalik alternatiivselt ehitada allapoole maapinda, sest maa-alune külmalaud peab olema väga hästi soojustatud ja isoleeritud ümbritsevast pinnasest. Kui tekib küttesüsteemi rike, on külmalaud ümber oht pinnase külmumiseks, külmakerkeks ja konstruktsioonide kahjustumiseks. Need riskid on liialt suured ja ohtlikud hoonele. Taotluses tehakse ettepanek suurendada hoonestusala nr 4 kõrgust 23 meetrini kinnistu Tööstuse tn 36 (katastritunnus 56601:005:0610) ulatuses, et sügavkülmalao tehnoloogia oleks võimalik hoonestusalale projekteerida. Taotlusele on lisatud vaated olemasoleva hoonestusala kõrguse ja 2 meetrit kõrgema hoonestusala kõrguse varjutuse kohta suve- ja talveperioodil ning erinevatel kellaaegadel. Vaadetelt selgub, et kõige suurem varjutus tekib detsembris, kuid varjutuse aeg on päeva pikkuse tõttu lühike. Varjutuse erinevused 21 meetri kõrgusest hoonest ja 23 meetri kõrgusest hoonest on väga väikesed.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas 10 kuud, kuid detailplaneeringu koostamise ajal ei teadnud detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik, aktsiaselts Eesti Pagar sügavkülmalao vajadusest hoonestusalale, vajadus selgus hoone projekteerimisel. Kuna projekteeritakse laohoonet toiduainetele, mis on oluline Eesti riigi toidujulgeoleku kontekstis, siis

detailplaneeringu muutmine hoonestusala suurendamiseks lühema aja jooksul kui viis aastat on põhjendatud.

EhS § 27 lõike 4 punkti 2 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Käesolevate projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada detailplaneeringu hoonestusala nr 4 kõrgust (21 meetrit) kahe meetri võrra. Uueks hoonestusala kõrguseks taotletakse 23 meetrit ja tuginedes eespool kirjeldatud põhjendustele, on hoonestusala kõrguse suurendamine põhjendatud.

Külmlao ventilatsiooniseadmed tuleb projekteerida kohtadesse, et seadmetest põhjustatud müra ei ületaks kehtestatud piirnorme linnaruumis.

Linnavalitsus leiab, et taotletav hoonestusala nr 4 kõrguse suurendamine mahub EhS § 27 lõike 1 punktides 1 ja 2 määratud võimaluste piiresse ja see asjaolu ei muuda oluliselt piirkonna ehitiste kõrgust. Kinnistule Tööstuse tn 34 ehitatud kõrgema ehitise, jahumahuti kõrgus on Ehitisregistri andmetel 19,5 meetrit. Hoonestusala tingimuste muutmiseks kaasatakse avalikkus projekteerimistingimuste eelnõu avatud menetluses.

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 ja huve võib detailplaneeringu muutmine ja ehitamine puudutada. 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 avatud menetluse teade ja eelnõu avalikustati 18.09.2025 Paide linna kodulehe lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused> ja Järva Teataja 20.09.2025 numbris.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimub ajavahemikus 22.09.2025 kuni 01.10.2025, mille kohta on võimalik arvamust avaldada kuni 02.10.2025 (k.a).

Eelnõule esitati/ei esitatud arvamusi ...

Kavandatud detailplaneeringu täpsustamisega antakse ehitusõigus hoonestusala nr 4 kõrguse suurendamiseks kahe (2) meetri võrra kinnistu Tööstuse tn 36 ulatuses. Detailplaneeringu täpsustamisega ei muutu oluliselt kehtestatud detailplaneeringu põhilahendus, mõju piirkonna elukeskkonnale ja avaliku ruumi suhtes. Kõrgemast hoonest põhjustatav varjutus ei mõjuta oluliselt piirkonna elamuid ja elukeskkonda. Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega ning see ei kahjusta isikute õigusi ega avalikku huvi.

1. Anda projekteerimistingimused Tööstuse tn 36 ja Tööstuse tn 34 kinnistute detailplaneeringus määratud hoonestusala nr 4 kõrguse suurendamiseks 2 meetrit kinnistu Tööstuse tn 36 ulatuses, 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 Linnavalitsuse2025 korralduse nr ...
 „Projekteerimistingimuste andmine“
 juurde

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-25-...
 DETAILPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS**

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Tööstuse tn 36 Katastritunnus: 56601:005:0610 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa Kinnistu pindala: 19675 m ² Kavandatav ehitustegevus: laohoone ehitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/14696 Kehtiv planeering: Tööstuse tn 36 ja Tööstuse tn 34 kinnistute detailplaneering.
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused on antud detailplaneeringus. 2. Detailplaneeringus määratud hoonestusala nr 4 kõrgust suurendatakse kinnistu Tööstuse tn 36 (katastritunnus 56601:005:0610) piires käesolevate projekteerimistingimustega 23 meetrini (vt. lisa 2).
4. Insener-tehnilised tingimused	1. 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. Ventilatsiooni- ja külmutusseadmed projekteerida hoonele kohtadesse, kus need ei tekita piirnorme ületavat müra, vajadusel kasutada varjestust. Projekti koosseisus esitada seadmete müraleviku modelleering kinnistu piiridest väljapoole. 3. Ehitusprojekti näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga.
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. 2. Vastavalt ettevõtliku- 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, 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 lammutusjäätmete 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. 7. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekti esitab kooskõlastamiseks Paide linnavalitsus läbi ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist Päästeametile ja Terviseametile. 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

Detailplaneeringu hoonestusala täpsustav skeem

Tööstuse tn 36

Paide linn



Suurendatava kõrgusega hoonestusala on näidatud „punase“ piirjoonega

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär