



EELNÕU
27.08.2025

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

...september 2025 nr

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 2 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 Vallavolikogu 27. oktoobri 2011 otsusega nr 48 kehtestatud Paide valla üldplaneeringuga (edaspidi *üldplaneering*).

Sergei Gudov (isikukood 39511264925) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/14171 üksikelamu ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 350 m² ja seda teenindavate kõrvalhoonete püstitamiseks Võõbu külas, Tondikaku kinnistule (katastritunnus 56701:001:0989) (edaspidi *kinnistu*). Taotluses on esitatud kavandatavate ehitiste ligikaudne ehitusala Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusel. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Maatoimingute kaardirakenduse „Minu kataster“ andmetel on kinnistu katastriüksus moodustatud 18. oktoobril 2022.

Kinnistu paikneb üldplaneeringu järgi hajaasustuspiirkonnas, mis ei ole määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks. Detailplaneeringu koostamine kinnistuga hõlmatud alas ei ole vajalik ka muudel põhjustel, ehitusõigus antakse projekteerimistingimustega. Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 26 lõike 1 alusel on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõike 2 punkti 1 alusel antakse projekteerimistingimused ehitusloa kohustusliku üksikelamu ja kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrguste kõrvalhoonete (mitte-elamud) püstitamiseks. Kinnistule on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt riigiteelt nr 15177 Võõbu-Matsimäe-Kõrgemäe tee.

Kinnistu paikneb Kõrvemaa maastikukaitseala Kõrvemaa piirangualas. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 17. märtsi 2023 määruse nr 32 „Kõrvemaa Maastikukaitseala kaitse-eeskiri“ § 3 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet. Kaitse-eeskirja § 6 kohaselt on projekteerimistingimuste andmine kaitseala valitseja nõusolekuta keelatud.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt laieneb kinnistule Kaanjärve (registrikood: VEE2041900) kalda 50 meetri laiune piiranguvöönd. Kaardirakenduse „Minu kataster“ kõlvikukaardi alusel on kinnistule ulatuva piiranguvööndi ala metsamaa. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 2 ulatub metsamaal kalda ehituskeeluvööndi piir kalda piiranguvööndi piirini (vt skeem ja lisa 1).



Skeem: Väljavõte „Minu kataster“ kaardirakenduse kinnistu kõlvikukaardilt: Roheline ala kinnistu järvepoolses osas on metsamaa, millele ulatub järve kalda piiranguvöönd (vt ka eelnõu lisa 1).

Kinnistule ulatub riigitee nr 15177 kaitsevöönd, laiusega 30 meetrit, kuhu Transpordiamet kui tee valdaja ei luba üldjuhul ehitisi ehitada.

Kinnistu paikneb Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse alusel Matsimäe ehitusliiva maardla (kood:MRD0000518) esimese ploki alal. Tuginedes maapõueseaduse (MaaPS) § 15 lõike 1 punkt 1 sättele, on maardlal ehitusloa saamiseks vajalik Kliimaministeeriumi luba. Kliimaministeeriumi volitatud asutus maapõueseaduse kohases menetluses on Eesti Geoloogiateenistus.

Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt paikneb kinnistu väljaspool ühisveevärgi ja ühiskanaliseerimisega hõlmatud ala. Joogivee saamiseks tuleb rajada puurkaev ja reovee käitlemiseks rajada omapuhasti või lekkekindel kogumismahuti. Puurkaevu ja omapuhasti rajamisel tuleb arvestada veeseaduse teises jaos „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine“ kehtestatud nõuetega.

Üldplaneeringus ei ole kinnistule määratud maakasutuse juhtotstarvet, sest hajaasustuspäikonnas ei määrata maakasutuse juhtotstarvet, kuid üldplaneering ei sea ka piiranguid elamu ehitamiseks.

Maakatastri alusel on kinnistu katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve elamumaa, mis piirneb Võõbu-Matsimäe-Kõrgemäe riigitee kinnistuga (katastritunnus 56501:002:0004), kinnistuga Kaanjärve (katastritunnus 56501:002:0084) ja kinnistuga Matsimäe (katastritunnus 56701:001:0990).

Kinnistuga lõunasuunal piirneb Kaanjärve kinnistu on hoonestatud 1910. aastal ehitatud (Ehitisregistri info) laut-elamuga, mis on orienteeruvalt 7,5 meetrit kõrge (Maa- ja Ruumiameti 3d kaardirakenduselt) ja viilkatusel.

Kinnistule Tondikaku projekteeritavate hoonete arhitektuur peaks olema sarnane Kaanjärve hoone arhitektuuriga.

Kuna projekteerimistingimusi ei väljastata EhS § 27 ega planeerimiseseaduse (PlanS) § 125 lõike 5 alusel, ei korraldata projekteerimistingimuste andmist avatud menetluses. EhS § 31 lõike 4 punkti 2 alusel esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu vajadusel kooskõlastamiseks ametiasutustele, kellel on puutumus projekteerimistingimuste esemega ja arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitamine puudutada. Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks Keskkonnaametile, Transpordiametile ja Eesti Geoloogiateenistusele ning arvamuse avaldamiseks kinnistuga piirnevate kinnistute Kaanjärve ja Matsimäe omanikele.

EhS § 31 lõike 6 kohaselt, kui kooskõlastaja või arvamuse avaldaja ei ole 10 päeva jooksul kooskõlastamisest keeldunud, arvamuse andmisest loobunud või ei ole taotlenud tähtaja pikendamist eeldatakse, et eelnõule ei soovita arvamust avaldada. Eelnõu kohta on võimalus arvamust avaldada kuni 8. septembrini 2025. Paide Linnavalitsusele laekusid tähtjaks järgmised arvamused

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

1. Anda projekteerimistingimused Võõbu külas, Tondikaku (katastritunnus 56701:001:0989) kinnistule üksikelamu ja seda teenindavate kõrvalhoonete 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)

Kaido Ivask
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Paide linnavalitsuse ...korralduse nr
„Projekteerimistingimuste andmine“ juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-25-13

HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Tondikaku, Võõbu küla Katastritunnus: 56701:001:0989 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Kinnistu pindala: 10 698 m ² Kavandatav ehitustegevus: Üksikelamu ja kuni 3 teenindava kõrvalhoone püstitamine
2. Lähte-materjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr: 2511002/14171 Kehtivad planeeringud: Paide valla üldplaneering
3. Arhitektuur-sed ja linna-ehituslikud tingimused	- Ehitusala: vt lisa 2; - Kinnistu täisehitus: kuni 3200 m² (kuni 30% katastriüksuse pindalast, arvutus näidata asendiplaanil); - Hoonete arv kinnistul: 1 põhihoone ja kuni 3 kõrvalhoonet (mitteelamud, hoone ehitisealune pind kuni 60 m² ja hoone kõrgus kuni 5 m); - Arhitektuur: professionaalselt lahendatud tervik, arvestada kinnistu Kaanjärve elamu arhitektuuriga; - Põhihoone korruste arv: kuni 2; - Põhihoone lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 8,0 m hoone planeeritud ± 0,00 kõrgusest; - Katused: põhihoonel kahepoolne viilkatus, kõrvalhoonetel lubatud ka ühepoolne viilkatus; - Katusekalded: vahemikus 25 kuni 45 kraadi; - Katusekate: valida vastavalt katusetüübile; - Välisviimistlus: vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega; - Vertikaalplaneerimine: sademevesi immutada kinnistuseselt, lahendus anda ehitusprojektis, näidata katendid; - Piirded: maastikukaitsealale sobiv, piirde lahendus kooskõlastada ka Kaanjärve kinnistu omanikuga ehitusprojekti koosseisus; ehitusprojekti koosseisus esitada piirde joonis; - Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus, võimalusel avada vaateid maastikuilme säilitamiseks (kaitseala kaitse-eeskirja § 16); - Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul. Juurdepääs: rajada riigitee nr 15177 Võõbu-Matsimäe-Kõrgemäe tee, eelnõu lisas 2 näidatud kohast (olemasolev mahasõit). Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale; - Veevarustus: elamu projekteerimise käigus projekteerida kinnistule puurkaev; - Reoveekäitlus: projekteerida elamu projekteerimise käigus.

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. 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 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. Kvalifikatsioonitorjendused on kehtestatud kutsestandardites. 3. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). 4. Projekti joonistel näidata kinnistule ulatuva veekogu kaldakaitse ja maantee kaitsevööndi kitsenduste piirjooned, samuti ehitiste ja rajatiste kujud. 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“. Ehitusprojekti peavad olema näidatud jäätmekäitluse hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmekäitluse liigiti kogumiseks ehitusplatsil. 7. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest. 9. Ehitusprojektile lisada asendiplaan dwg formaadis.
6. Kooskõlastu- sed ja kaasa- mine	1. Projekti esitab Paide Linnavalitsus Ehitisregistri kaudu kooskõlastamiseks Päästeametile, Keskkonnaametile ja Transpordiametile pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist. 2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd 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 livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1 Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale	

läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.

Projekteerimistingimused kaotavad kehtivuse ehitusloa väljastamisel või viie aasta möödumisel peale teatavakstegemist.
--

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Ehitusala skeem

Tondikaku

Võõbu küla



Ehitusala on näidatud „lilla“ viirutusega ja on suurusega ca 3800 m².

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär