



EELNÕU
02.10.2025

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

... oktoober 2025 nr

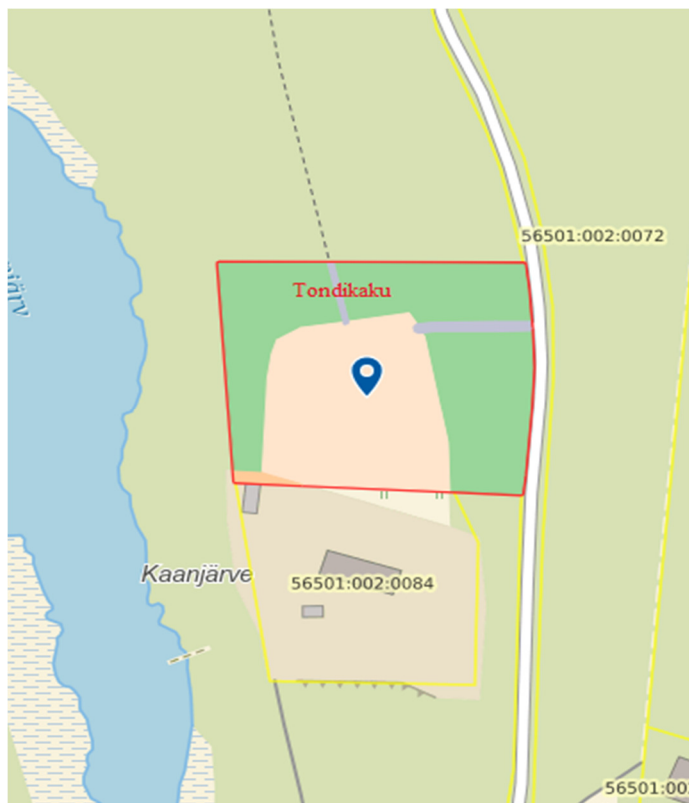
Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 2 ja § 28, Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 3 punkti 1 alusel ning arvestades Paide Vallavolikogu 27. oktoobri 2011 otsusega nr 48 kehtestatud 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 küllasse, 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 1: 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, laius 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 plokki 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 lekketundel kogumismahuti. Puurkaevu ja omapuhasti rajamisel tuleb arvestada veeseaduse teises jaos „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublaste 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 planeerimisseaduse (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 oli võimalus arvamust avaldada kuni 8. septembrini 2025.

Keskkonnaamet avaldas (kiri registreeritud 01.09.2025 nr 7-6/25/1889-4), et kinnistust ligikaudu 700 m kaugusel on registreeritud Kõrvemaa 6 metsise mänguala. Tuginedes metsise kaitse tegevuskavale, on soovitat ühe kilomeetri kaugusel metsise mängualast helihäiringuid vähendada. Metsise mängu- ja pesitsusperioodil, ajavahemikus 1. märts kuni 30. juuni, tuleb mürarikkaid töid (sh. ehitustöid) vältida.

Eesti Geoloogiateenistus avaldas (kiri registreeritud 02.09.2025 nr 7-6/25/1889-5) arvamust seoses kinnistu paiknemisega Matsimäe liivamaardla ehitusliiva reservvaru esimesel plokil. Geoloogiateenistus selgitas, et kinnistu õuealal ülevalpool põhjavee maksimaalset taset + 1 meeter (kõrgemal kui absoluutkõrgus 74 m) tuleb ehitustööde käigus väljakaevatav liiv kasutada ehituslikul eesmärgil. Ehitamisel üle jääva liiva kasutamisel tuleb lähtuda maapõueseaduse seitsmenda peatüki „Muud maapõue kasutamise viisid“ nõuetest.

Transpordiamet avaldas (kiri registreeritud 09.09.2025 nr 7-6/25/1889-6) seoses kinnistu paiknemisega Võõbu-Matsimäe-Kõrgemäe tee km 5,603-5,701 kaitsevööndis ja esitas tingimused eelnõusse lisamiseks. Transpordiameti tingimused on eelnõu lisas 2.

Margo Hendrikson, Kaanjärve kinnistu esindaja avaldas (kiri registreeritud 09.09.2025 nr 7-6/25/1889-6) eelnõu kohta: „Arvestades, et Tondikaku kinnistu mõõtmed on ligikaudu 95 x 113 meetrit, on kinnistul täiesti võimalik kavandada uus elamu selliselt, et see ei asuks naaberkinnistul oleva elamu vahetus läheduses. Kui uus elamu rajataks aga krundi piirile lähedale, jääks meie olemasoleva elamu ja kavandatava hoone vahe ebamõistlikult väikeseks. See kahjustaks meie elukeskkonda, privaatsust ja hajaasustusele omast miljööd. Hajaasustuse puhul on üldiselt aktsepteeritud, et elamud paiknevad üksteisest suuremal vahemaal. Näitena toon Anija valla üldplaneeringu, kus on ette nähtud, et hajaasustuses peaks elamute minimaalne vahekaugus olema vähemalt 100 meetrit. Peame sellist põhimõtet mõistlikuks ja leiame, et ka Paide linnas tuleks tagada, et hajaasustuse iseloom ei muutuks tiheasustuseks. Teen ettepaneku lisada Tondikaku kinnistu projekteerimistingimustesse nõue, mille kohaselt peab uus elamu paiknema meie elamust vähemalt 100 m kaugusel. See tagaks hajaasustuse põhimõtete järgimise, hoiaks ära elanikevahelised konfliktid ning säilitaks piirkonna miljööväärtuse.“

Eelnõu kohta arvamuse avaldanud ja eelnõus kirjeldatud Keskkonnaameti, Eesti Geoloogiateenistuse ja Transpordiameti arvamused on ehitusprojekti koostamisel arvestamiseks.

Linnavalitsus saatis 9. septembri 2025 e-kirjaga kinnistu omanikule riigiametite ja Margo Hendriksoni arvamuste kokkuvõtte ja lisas sellele skeemi 27. augustil 2025 arvamuste

saamiseks esitatud projekteerimistingimuste eelnõu lisas 2 esitletud ehitusala vähendamise kompromissettepanekuks (skeem 2- lilla topeltviirutusega piirkond).



Skeem 2: Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusest, millele on kantud ehitusala vähendamise ettepanek.

Kinnistu omanik vastas 9. septembril 2025, et nõustub ehitusala vähendamisega kinnistul.

Linnavalitsus saatis 11. septembri 2025 e-kirjaga kinnistu omaniku kompromissettepaneku ehitusala vähendamiseks Margo Hendriksonile.

Margo Hendrikson saatis linnavalitsusele 15. septembril 2025 e-kirja, milles oli skeem ehitusala paiknemisega kinnistul, orienteeruva suurusega 2000 m².

Linnavalitsus edastas 15. septembri 2025 e-kirjaga kinnistu omanikule Margo Hendriksoni ettepaneku uue ehitusala kohta.

Kinnistu omanik vastab linnavalitsusele 16. septembri 2025 e-kirjaga ja analüüsib selles Kaanjärve kinnistu esindaja arvamuste õiguslikku alust, proportsionaalsust ja tasakaalustatust. Kokkuvõtvalt kirjutab järgmist: „Palun jätta projekteerimistingimuste eelnõus kehtima esialgne kavandatud ehitusala. Leiame, et see lahendus vastab seadusest tulenevatele nõuetele, tagab ruumilise tasakaalu ning kaitseb kõigi osapoolte õigusi proportsionaalselt.“

Linnavalitsus saadab Margo Hendriksonile ja kinnistu omanikule 18. septembril 2025 e-kirjad ettepanekuga projekteerimistingimuste eelnõu arutelu korraldamiseks ja sobivate aegade kokkuleppimiseks. Margo Hendrikson pakub esimest kokkusaamise aega 6. oktoobril 2025, kuid kinnistu omanik sobivat aega ei leia.

Kinnistu omanik annab teada 1. oktoobri 2025 e-kirjas, et ta võtab tagasi 9. septembril 2025 tehtud ettepaneku ehitusala vähendamiseks, sest see ei leidnud Margo Hendriksoni toetust.

Linnavalitsus, kaalunud kinnistu omaniku taotlust projekteerimistingimuste saamiseks ja Margo Hendriksoni vastuväiteid eelnõu kohta, leiab järgmist:

Tondikaku kinnistule on võimalik etteantud ehitusala piires uus elamu ja kõrvalhooned projekteerida selliselt, et elamu paikneks ehitusala põhjaosas ja kõrvalhooned ehitusala lõunaosas, varjutamaks võimalikku häiringut Kaanjärve kinnistu elamu suhtes. Laiendame ehitusala ca 5 meetrit põhjasuunas, et hoonestust oleks võimalik paremini paigutada, kuid kinnistu metsamaa kõlvikust jääks maksimaalselt väljapoole. Kinnistu omanik on soovinud projekteerimistingimuste taotluses projekteerida kuni 350 m² suuruse ehitisealuse pinnaga üksikelamut. Soovitame kaaluda oluliselt väiksema ehitisealuse pinnaga üksikelamude projekteerimist ja selle juurde mõistliku suurusega kõrvalhooned. *Kinnistu* ehitusala lõunapoolsesse osasse istutada müra summutav hekk. Sellisel juhul jääb suurem elamutevaheline ala, kõrvalhooned ja hekk säilitaks maksimaalselt kinnistu elanike privaatsust ja säiliks hajaasustuse miljöö maksimaalsel-võimalikul moel. Kehtivas üldplaneeringus ja koostatavas Paide linna üldplaneeringus ei ole hajaasustusalal kehtestatud elamute minimaalseid kauguseid. Ettepanek Tondikaku kinnistule projekteeritava elamu kauguseks Kaanjärve kinnistu elamust vähemalt 100 m kaugusele ei ole kooskõlas kehtivate normidega ja seda piirangut ei saa seada. Elamu projekteerimisel ehitusala põhjaosasse, jääks kinnistutel paiknevate elamute kauguseks orienteeruvalt 80 meetrit. Ehitusala laiendamine kinnistu põhjapiiri lähiste, alalt puude raiumisel ja 100 meetrise elamute vahemaa tagamise eesmärgil on ebamõistlik. Ei ole teada, milline kaugus on turvaline naabritevaheliste konfliktide ärahoidmiseks. Hajaasustuses 80 meetri kaugusel paiknevad elamud ei muuda piirkonda tiheasustuseks.

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 ...oktoobri 2025 korralduse nr
„Projekteerimistingimuste andmine“ juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-25-...
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 (põhihoone) ja kuni 3 teenindava kõrvalhoone püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr: 2511002/14171 Kehtivad planeeringud: Paide valla üldplaneering
3. Arhitektuur- ja linnaehituslikud tingimused	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vt lisa 3; 2. Kinnistu täisehitus: kuni 3200 m² (kuni 30% katastriüksuse pindalast, arvutus näidata asendiplaanil); 3. Hoonete arv kinnistul: 1 põhihoone ja kuni 3 kõrvalhoonet (mitteelamud, hoone ehitisealune pind kuni 60 m² ja hoone kõrgus kuni 5 m); Põhihoone, elamu ehitisealust pinda soovitame vähendada võrreldes taotluses esitletud suurusega- parima piirkonna hoonestuse miljöö saavutamise eesmärgil. 4. Hoonete paigutus ehitusalal: Põhihoone paigutada Lisas 3 näidatud ehitusala põhjaosasse (topeltviirutusega ala). Põhihoone ehitusjoone kaugus Kaanjärve kinnistu elamust on tingimustes arvestatud vähemalt 80 meetrit. 5. Arhitektuur: professionaalselt lahendatud tervik, arvestada kinnistu Kaanjärve elamu arhitektuuriga; 6. Põhihoone korruste arv: kuni 2; 7. Põhihoone lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 8,0 m hoone planeeritud ± 0,00 kõrgusest; 8. Katused: põhihoonel kahepoolne viilkatus, kõrvalhoonetel lubatud ka ühepoolne viilkatus; 9. Katusekalded: vahemikus 25 kuni 45 kraadi; 10. Katusekate: valida vastavalt katusetüübile; 11. Välisviimistlus: vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega; 12. Vertikaalplaneerimine: sademevesi immutada kinnistusesiselt, lahendus anda ehitusprojektis, näidata katendid; 13. Piirde: maastikukaitsealale sobiv, piirde lahendus kooskõlastada ka Kaanjärve kinnistu omanikuga ehitusprojekti koosseisus; ehitusprojekti koosseisus esitada piirde joonis; 14. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus, ehitusala lõunapiirile rajada hekk privaatsuse tekitamiseks; 15. Parkimine: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul; 16. Juurdepääs avalikult teelt: rajada riigitee nr 15177 Võõbu-Matsimäe-Kõrgemäe teelt, eelnõu lisas 2 Transpordiameti tingimuste kohaselt; 17. Jäätmekäitlus: korraldada vastavalt Paide linna

	<p>jäätmehoolduseeskirjale;</p> <p>18. Veevarustus: elamu projekteerimise käigus projekteerida kinnistule suurkaev;</p> <p>19. Reoveekäitus: projekteerida elamu projekteerimise käigus.</p>
4. Insener-tehnilised tingimused	<p>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlaheendus vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga.</p> <p>3. Tulenevalt kinnistust 700 meetri kaugusel metsise mängupaigast, on metsise mängu- ja pesitsusperioodil, ajavahemikus 1. märts kuni 30. juuni, mürarikaste tööde (sh. ehitustöid) tegemine keelatud.</p>
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</p> <p>2. Vastavalt ettevõtjate ja infotehnoloogiainvesti 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.</p> <p>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).</p> <p>4. Projekti joonistel näidata kinnistule ulatuva veekogu kaldakaitse ja maantee kaitsevööndi kitsenduste piirjooned, samuti ehitiste ja rajatiste kujud.</p> <p>5. Projekti staadium- vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p> <p>9. Ehitusprojektile lisada asendiplaan dwg formaadis.</p>
6. Kooskõlastused ja kaasaamine	<p>1. Projekti esitab Paide Linnavalitsus Ehisregistri kaudu kooskõlastamiseks Päästeametile, Keskkonnaametile ja Transpordiametile pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja</p>

	ehitusprojekti esitamist. 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 ehisregistri 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)

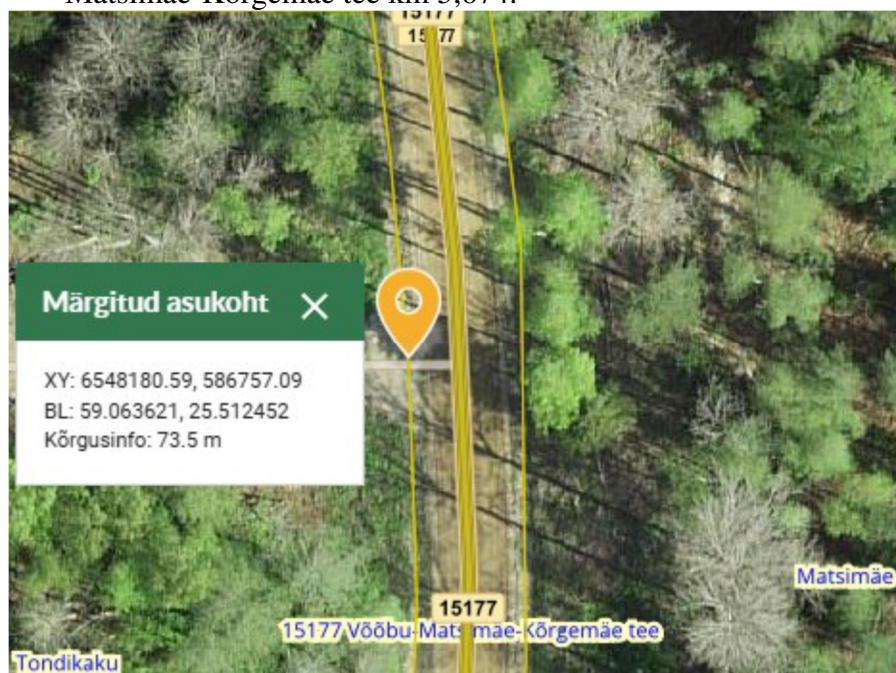
Leemet Paulson
linnasekretär

Paide linnavalitsuse ..oktoobri 2025 korralduse nr ...
„Projekteerimistingimuste andmine“ juurde

Transpordiameti tingimused projekteerimiseks

1. Ehitusprojekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla, tehnoajatis vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Arvestades riigitee liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning asjaoluga, et antud riigitee lõigu kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon, ei anna me nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse.
4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Kinnistule juurdepääsu kavandamisel lähtuda EhS § 99 lg 3 alusel lisas 1 toodud nõuetest. Riigitee ristumiskoht peab olema nõuetekohaselt valmis ehitatud ja Transpordiametile üle antud enne hoonetele kasutusloa taotlemist.
6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
7. Parkimine lahendada kinnistusesiselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmata ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
9. Projekti joonistel näidata projekteeritava alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
10. Puurkaevu asukoha kavandamisel ei tohi puurkaevu hooldusala (veeseadus § 154 lg 3) ega veehaarde sanitaarkaitseala (veeseaduse § 149 lg 1) ulatuda riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele). Transpordiamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet).

11. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehtistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Samuti tuleb välistada reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Me ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
12. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevee ärajuhtimise lahendused. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevee juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet ning truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni.
13. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti kaardi väljavõtet (ortofoto).
14. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
15. Ristumiskoha ehitamise nõuded:
Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 99 lg 3 määrab Transpordiamet järgmised nõuded ristumiskoha ühendamiseks riigiteega:
- 15.1. Ristumiskoha asukohana on sobiv skeemil 3 näidatud asukoht riigitee nr 15177 Võõbu-Matsimäe-Kõrgemäe tee km 5,674.



Skeem 3

- 15.2. Ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada tee ehitusprojekt (edaspidi projekt) põhiprojekti staadiumis vastavalt majandus- ja taristuministri 09.01.2020 määrusele nr 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“.

- 15.3. Projekti koostaval ettevõtjal ja/või isikul peab olema EhS kohane pädevus.
- 15.4. Projekti koostamisel juhinduda kehtivatest seadustest, normdokumentidest, standarditest ja Transpordiameti juhenditest, sh kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid).
- 15.5. Projekteerimisel võtta aluseks Teeregistri andmed ning projekteerimise lähtetase rahuldav.
- 15.6. Ristumiskoht tuleb siduda riigitee (nr ja nimi) kilometraažiga ning kajastada projekti tiitellehel ja joonistel.
- 15.7. Seletuskirjas ja joonistel käsitleda riigitee kaitsevööndit vastavalt EhS § 71 lg 2 ning kasutada riikliku teeregistri kohaseid teede numbreid ja nimetusi.
- 15.8. Teostada projekti koostamiseks vajalikud geodeetilised uuringud vastavalt majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistusele esitatavad nõuded“. Lisaks määruses toodule arvestada järgnevaga.
- 15.9. Riigitee möödistada vastavalt Maanteeameti peadirektori 13.05.2008 käskkirjaga nr 102 kinnitatud nõuetele „Täiendavad nõuded topo-geodeetilistele uurimistöödele teede projekteerimisel“.
- 15.10. Möödistada min. 20 m raadiuses riigitee teljest kavandatava ristumiskoha asukohal.
- 15.11. Möödistusala ja uuringud peavad olema piisavad projekti koostamiseks ja kontrollimiseks.
- 15.12. Möödistada olemasolevad riigitee veeviimarid mahus, mis on vajalik eelvoolu tagamiseks.
- 15.13. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta.
- 15.14. Ristumiskoha plaanilahenduse koostamisel lähtuda Transpordiameti tüüpjoonise I põhimõtetest. Põrderaažiused määrata liikluskosseisu kõige ebasoodsama sõiduki pöördekoridoride järgi. Kujutada pöördekoridori joonistel.
- 15.15. Ristumiskoht projekteerida riigiteega võimalikult täisnurga all. Ristumiskoha pikikalded määrata vastavalt alltoodud joonise põhimõtetele arvestusega, et riigitee alusele maale sademeveett üldjuhul ei juhita.
- 15.16. Ristumiskoha katteks projekteerida kruuskate, soovitame kasutada juhendit „Tüüpkatendid väikese liiklussagedusega teedele“.
- 15.17. Koostada ristumiskoha ristlõige iseloomulikust kohast. Esitada katendi konstruktsioon.
- 15.18. Esitada projekti kooseisus minimaalsed kvaliteedinõuded materjalidele.
- 15.19. Projekteeritud vertikaallahendus tuleb kokku viia riigitee oleva vertikaallahendusega nii, et tagatud oleks sademevee ärajuhtimine riigitee kattelt, muldkehast ja riigitee aluselt maalt. Vajadusel projekteerida sademevee ärajuhtimiseks ristumiskoha muldkehasse truup ja rajada/puhastada kraavid äravoolu tagamiseks. Truubi vajadust või vajaduse puudumist tuleb selgitada seletuskirjas.
- 15.20. Kanda joonisele normide lisa 2 joonise 8 kohased ristumiskoha nähtavuskolmnurgad, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine vastavalt EhS § 72 lõikele 2.
- 15.21. Lahendada ristumiskoha liikluskorraldus. Projektil näidata olemasolevad, likvideeritavad, projekteeritud liikluskorraldusvahendid.
- 15.22. Näha ette tööde teostamise järgselt riigiteega külgneva ala korrastamine. Seletuskirjas kirjeldada riigitee katte, muldkeha nõlvuse, teepeenarde ja haljastuse taastamine.
- 15.23. Projekt esitada kooskõlastamiseks/arvamuse avaldamiseks riigitee alusel maal paiknevate tehnovõrkude valdajatele, kõikidele puudutatud isikutele ja ametiasutustele (näiteks Keskkonnaamet), kelle seatavad tingimused võivad mõjutada ristumiskoha asukohta või lahendust.
- 15.24. Kõik ristumiskoha projekteerimise ja ehitamisega seotud kulud kannab huvitatud isik.

- 15.25. Transpordiamet ei tee haldusmenetluse mahus põhiprojektile ekspertiisi ega vastuta projekti võimalike puuduste eest riigitee alusel maal ja kaitsevööndis.
- 15.26. Ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu ning riigitee aluse maa ulatuses täidab omaniku ülesandeid Transpordiamet.
- 15.27. Palume projekteerijal esitada projekt Transpordiametile kooskõlastamiseks maantee@transpordiamet.ee. Vormistame projekti kooskõlastuse ristumiskoha ehitamise lepinguna, mille sõlmime huvitatud isikuga.

Tingimused kehtivad kaks aastat, alates nende väljaandmise kuupäevast. Kui projekteerimistingimusi ei ole selleks ajaks välja antud, siis palume meid kaasata uuesti menetlusse

Ehitusala skeem

Tondikaku

Võõbu küla



Ehitusala- „lilla“ viirutusega ja suurusega ca 4000 m².
Põhihoone ehitusala- topeltviirutus („lilla“)

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär