



EELNÕU  
31.12.2025

## PAIDE LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

#### Projekteerimistingimuste andmine

Paide

....2026 nr ...

Korraldus antakse planeerimiseseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 1, 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 Vallavolikogu 27. oktoobri 2011 otsusega nr 48 kehtestatud Paide valla 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 üldplaneeringu (edaspidi *uus üldplaneering*) tingimusi.

Osühing Aarens Projekt (registrikood 10731393) esitas ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse (edaspidi ka *taotlus*) nr 2511002/17618 Mündi külas, kinnistule Mündi tee 12 (katastritunnus 56502:003:0102) (edaspidi *kinnistu*) olemasoleva korterelamu abihoone (edaspidi *ehitis*) ehitamiseks. Taotlusest selgub, et ehitise ehitisealune pind on kavandatud 223 m<sup>2</sup> (8,2 x 27,2 m) ja ehitise kõrgus kuni 3,7 meetrit. Ehitise katusekalle on kavandatud viil- või lamekatatus, katusekatteks plekk. Ehitise fassaadiks on kavandatud puitlaudis.

Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul üks ehitise- kahekordne korterelamu (ehitisregistri kood 120249709), ehitisealuse pinnaga 375 m<sup>2</sup>. Elamu kõrgus (Maa-ruumiameti 3d kaardirakenduse alusel) on ligikaudu 9,5 meetrit. Kinnistul paikneb täiendavalt veetorustik (ehitisregistri kood 221358457) ja kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 221358458), mis on ühendatud Paide linna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga. Nimetatud torustikud ei paikne projekteerimistingimuste ehitusalas ja selle lähipiirkonnas. Projekteerimistingimuste ehitusala jääb kõrvalmaantee 15175 Paide- Mündi- Mäeküla tee teekaitsetsooni, ala on niidetav haljasala, kõrghaljastus puudub.

Kinnistul puudub kehtiv detailplaneering, see paikneb üldplaneeringu järgi detailplaneeringu koostamise kohustusega alas ja uue üldplaneeringu järgi kompaktse asustusega alas.

Planeerimiseseaduse (PlanS) § 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 ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad olema määratud üldplaneeringus vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Üldplaneeringu alusel on kinnistu maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Projekteeritav ehitise on kavandatud kinnistul paikneva korterelamu teenindavaks abihooneks, mis on elamus

elavatele elanikele vajalik ja kooskõlas maakasutuse juhtotstarbega. Ehitis paigutatakse kinnistu õuemaale (kaardirakendus „Minu kataster“ kõlvikukaardi alusel) ja maksimaalsele võimalikule kaugusele kõrvalmaantee 15175 sõidutee katendist (lähudes olemasolevatest ehitistest). Üldplaneeringu ehitustingimuste kohaselt tuleb elamumaale ehitamisel eelistada naturaalseid materjale ja ehitis peab sobituma arhitektuurselt piirkonda.

Uues üldplaneeringus on kinnistu maakasutuse juhtotstarve korterelamumaa. Korterelamumaale on lubatud ehitada kuni kaks ehitusloa kohustuslikku kõrvalhoonet. Projekteeritav ehitis on korterelamu kõrvalhoone ja ehitusloa kohustuslik ehitis. Kinnistu maksimaalne täisehitusprotsent on 70% (kinnistu suurus 8952 m<sup>2</sup>, millest on lahutatud haljastuse 30% (2686 m<sup>2</sup>)). Projekteeritava ehitise ja elamu ehitisealune pind kokku on 598 m<sup>2</sup>, mis moodustab kinnistu pindalast 7%. Projekteeritava hoone asukoht ei kitsenda tegevusi naaberkinnistutel, servituudi seadmine naaberkinnistute kasuks ei ole vajalik. Ehitis peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt väljakujunenud hoonestuslaadi, st hoonestusjoont, katusekuju ja välisviimistlusmaterjale. Ühes piirkonnas tuleb kasutada sarnaseid katusekaldeid. Eelnevaid tingimusi on võimalik ehitusprojekti koostamisel järgida ja detailplaneeringu koostamine ei ole kavandatavaks ehitustegevuseks vajalik.

Kõrghaljastus ehitusalal ja lähipiirkonnas puudub, selle rajamisel (vajadusel) arvestada Transpordiameti tingimustega projekteerimiseks (lisanduvad lisa 3).

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

Kinnistu piirneb riigi kõrvalmaanteega 15175, munitsipaalomandis 5650208 Vahe teega ja eraomandis maatulundusmaa kinnistuga Kalda (katastritunnus 56502:003:0130).

Juurdepääs projekteeritavale ehitisele antakse avaliku kasutusega kõrvalmaantee 15175 elamu mahasõidult (vt lisa 2). Ehitise katus projekteerida kahepoolse kaldega, et see sobituks arhitektuurselt elamu katusega. Katuseharja maksimaalseks kõrguseks antakse kuni 5 meetrit, katuse kalle anda sarnane elamu katuse kaldele.

Projekteerimistingimuste ehitusalale (vt lisa 2) laieneb Maa- ja ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel riigitee 15175 tee kaitsevööndi mõjuala.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 26 lõike 1 alusel on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. *EhS* § 26 lõike 2 punkti 1 alusel antakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 3 lõike 1 punkti 1 alusel hinnatakse keskkonnamõju kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Projekteerimistingimuste taotluses kavandatav tegevus, garaažkuuri ehitamine, ei ole *KeHJS* § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus, mille puhul keskkonnamõju hindamine on kohustuslik. Ka ei kuulu tegevus *KeHJS* § 6 lõikes 2 nimetatud ega ka Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ nimetatud tegevuste alla, mille puhul otsustaja peab andma eelhindangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju ning seetõttu ei ole keskkonnamõju hindamise algatamine vajalik.

Seoses projekteerimistingimuste andmisega EhS § 26 alusel ja ehitise lokaalse olulisusega kinnistu piirkonnas, ei korraldata projekteerimistingimuste eelnõu avatud menetlust. Paide linnavalitsus, tuginedes EhS § 31 lõikele 4 esitab projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile ja arvamuse andmiseks taotluse esitajale ning kinnistut haldavale korteriühistule (Paide linn, Mündi küla, Mündi tee 12 korteriühistu).

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, uue üldplaneeringuga, isikute õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse hoonete ehitismahu, arhitektuurse lahenduse ja heakorra osas. Paide linnavalitsuse hinnangul vastab kinnistule Mündi tee 12, Mündi külas korterelamu abihoone ehitamiseks ehitusõiguse andmine projekteerimistingimustega EhS § 26 lõikes 1 kehtestatud nõuetele.

1. Anda projekteerimistingimused Mündi külas, Mündi tee 12 katastriüksusele 56502:003:0102 abihoone 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.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Ivask  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
linnasekretär

Paide linnavalitsuse ....2026 korralduse nr ...  
 „Projekteerimistingimuste andmine“  
 juurde

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-26- ...

### ABIHOONE PROJEKTEERIMISEKS

<b>1. Üldandmed</b>	Kinnistu aadress: Mündi tee 12, Mündi küla Katastritunnus: 56502:003:0102 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Kinnistu pindala: 8952 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: Garaaž-kuuri ehitamine
<b>2. Lähtematerjal</b>	Projekteerimistingimuste taotlus nr: 2511002/17618 Kehtivad planeeringud: Paide valla üldplaneering Arvestatav planeering: Paide linna üldplaneering
<b>3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusala: vt lisa 2;</li> <li>Ehitisealune pind: 223 m<sup>2</sup>;</li> <li>Hoonete arv kinnistul: põhihoone (korterelamu) ja projekteeritav abihoone;</li> <li>Arhitektuur: lahendada professionaalselt tervik, arvestades olemasoleva korterelamu arhitektuuriga;</li> <li>Korruste arv: 1;</li> <li>Ehitise suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 4 meetrit;</li> <li>Katus: viil (kalle sarnaselt korterelamu katusega);</li> <li>Katusekate: eterniit või plekk;</li> <li>Välisviimistlus: horisontaalne laudis, värvitoon sarnane korterelamu fassaaditooniga;</li> <li>Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil;</li> <li>Haljastus: säilitada olemasolev, kõrghaljastuse rajamisel lähtuda Transpordiameti tingimustest projekteerimiseks (lisanduvad lisa 3).</li> </ol>
<b>4. Insener-tehnilised tingimused</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Asendiplaanilise lahenduse koostamisel arvestada ehitusalaga (lisa 2), kõrvalmaantee teekaitsetsooni ja Transpordiameti tingimustega (lisa 3).</li> <li>Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus elektrivarustusele, küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</li> <li>Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega (vajadusel).</li> </ol>
<b>5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</li> <li>Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 23.11.2017 määrusele nr 61 „<u>Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine</u>“ peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostaja tõendama oma kvalifikatsiooni.</li> </ol>

	<p>Ehitusloa taotlemisel kontrollitakse pädeva isiku kvalifikatsiooni, kes on koostanud ehitusprojekti osa. Kvalifikatsiooninõuded on kehtestatud <a href="#">kutsestandardites</a>.</p> <p>3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani (vajadusel). Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).</p> <p>4. 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>5. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Paide Linnavalikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „<a href="#">Paide linna jäätmehoolduseeskiri</a>“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil.</p> <p>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p> <p>8. Ehitusprojektile lisada asendiplaan dwg formaadis.</p>
<b>6. Kooskõlastused ja kaasamine</b>	<p>1. Ehitusprojekti esitatakse kooskõlastamiseks Paide linnavalitsuse poolt läbi Ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist.</p> <p>2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd tehnovõrkude valdajatega, mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projekteeritavale alale või millega planeeritakse liitumist. Koostöö kinnitus ja sisu peab kajastuma kooskõlastuste tabelis.</p>
<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

Lisa 2  
Paide linnavalitsuse ..... 2026 korralduse nr  
„Projekteerimistingimuste andmine“  
juurde

**Ehitusala skeem**

Müüdi tee 12

Müüdi küla



Ehitusala- 238 m<sup>2</sup>; ehitisealune pind- 223 m<sup>2</sup>

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
linnasekretär

Lisa 3  
Paide linnavalitsuse ..... 2026 korralduse nr  
„Projekteerimistingimuste andmine“  
juurde

Transpordiameti tingimused  
(lisanduvad projekteerimistingimuste eelnõu koostööstamise järgselt)