



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

..... 2026 nr

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 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 määrusega 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*).

Osaühing Tahk Arhitektid (registrinumber 14485544) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/05218 üksikelamu (edaspidi *ehitis*) ehitamiseks Käo kinnistule (katastritunnus 56501:001:0369) (edaspidi *kinnistu*) Viraksaare külas Paide linnas. Projekteerimistingimuste taotluses on esitatud eskiis kavandatava ehitise ja seda teenindava kõrvalhoone paiknemise kohta. Elamuks soovitakse kuni 9 meetri kõrgust, liigendatud viil- või kelpkatusega hoonet. Elamu ja kõrvalhoone ehitisealune pind jääb 30% ulatusse kinnistu pindalast (2074 m²). Eskiisil on paigutatud elamu asukoht kinnistu põhjaosasse, ehitisealuse pinnaga kuni 200 m².

Kinnistu paikneb üldplaneeringu järgi väikeelamumaa, riigimaanteest nr 15176 Paide-Nahkmetsa tee ääres (maanteest idasuunas). Ehitisregistri andmetel ei ole kinnistul ehitisi. Piirkonnas, naaberkinnistutel Aasa ja Nurme on kuni kahekorruselised viilkatusega üksikelamud.

Üldplaneeringu alusel on projekteerimisala detailplaneeringu kohustusega ala. Uues üldplaneeringus on projekteerimisala Viraksaare küla kompaktse hoonestusega alas, Viraksaare küla ei ole määratud enam 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 ja uues üldplaneeringus kehtivad üldised ehitustingimused, millest käesolevate projekteerimistingimuste andmisel kohalduvad järgmised:

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvuga katusekaldeid (näiteks korraga 45°, 30° ja 0°). Vältida tuleks kõrvuti rajatavate majade puhul väga väikese katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°).

või 20° ja 25° või veelgi väiksemad vahed), sest see jätab läbimõtlemata ja korrapärase üldilme. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puu, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus). Väikeelamute krundi täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, korruselisus 1-3. Parkimisvajadus tuleb lahendada krundil. Olemasolevates elumupiirkondades tuleb uute hoonete projekteerimisel lähtuda piirkonna ehitustraditsioonist ja kujunenud miljööst.

Kinnistust lõunapoolsele Nurme kinnistule (katastritunnus 56501:001:0371) elamu projekteerimisel 2015. aastal selgus, et Kõo kinnistu keskosas paikneb registreerimata puurkaev (lisas 2 „olemasolev kaev“), mida kasutavad tarbevee saamiseks Nurme elanikud. Lisas 2 näidatud kaevu asukoha kaugused kinnistu piirist on võetud 2015. aastal koostatud Nurme kinnistu detailplaneeringu geoloogilisele. Projekteerimistingimustega seotud kinnistul ja naaberkinnistutel ei ole liitumisvõimalust Paide linna ühisveevärgiga. Liitumistorustiku ehitamine on finantsmahukas, Paide linna ja vee-ettevõtja (AS Paide Vesi) eelarvesse ei ole lähitulevikus võimalik kavandada liitumistorustiku ehitamist. Kinnistu veevarustus tuleb lahendada lokaalse puurkaevuga. Kuna olemasolev kaev on Nurme kinnistu tarbevee veevõtukoht, tuleb kaevu rekonstrueerimisel või uue kaevu ehitamisel arvestada Nurme kinnistu vajadusega. Kinnistute omanikud peavad tegema koostööd ja leppima kokku (kirjalikult) hiljemalt elamu ehitusloa menetluses, kuidas lahendatakse veevarustus kinnistutel. Kui otsustatakse kaevu ühise ehitamise ja kasutamise kasuks, sõlmida ühiskaevu notariaalne kasutusõigus.

Kinnistu paikneb väljaspool Viraksaare küla reoveekogumisala, piirkonna kinnistutel ei ole liitumisvõimalust Paide linna ühiskanalisatsiooniga. Paide linnal ei ole lähitulevikus võimalik liitumistorustiku ehitamiseks eelarvevahendeid planeerida. Kinnistu reovee kogumiseks projekteerida kogumismahuti. Imbusüsteemi ehitamine ei ole lubatud põhjavee nõrga kaitstuse ja elamute tiheda paiknemise tõttu.

Naaberkinnistutele Nurme ja Aasa ehitatud hoonete kõrgused on Ehitisregistri alusel 7,7 meetrit ja 8,6 meetrit, hoonete ehitisealused pindalad on 119 m² ja 167 m². Hoonete katused on viilkatused, kaldega vahemikus 30 kuni 45 kraadi. Lähtudes üldistest ehitustingimustest üldplaneeringus, anname projekteeritava ehitise katuse projekteerimistingimuseks ainult viilkatuse võimaluse, mille kalle peab olema sarnane naaberkinnistute Nurme ja Aasa katusekalletega.

Projekteeritava ehitise maksimaalne kõrgus antakse naaberkinnistute hoonete kõrguseid arvestades kuni 8,5 meetrit (planeeritud maapinnast). Ehitisega ei tohi Aasa kinnistule tekitada elutegevust segavat päikesevarjutust ajavahemikus aprill kuni oktoober, sest ehitise paikneb Aasa kinnistu hoonest lõunasuunas. Projekteerimistingimuste andmisel on taotleja arvestanud, et 8,5 m kõrguse ehitise päikesevarjutuse kaugus eelnimetatud ajaperioodil on kuni 13 meetrit. Projekteeritava ehitise ja Aasa kinnistu elamu vaheline kaugus on ca 19 meetrit.

Projekteerimistingimuste andmisel ei ole teada, mis saab olemasolevast kaevust ja kuhu projekteeritakse uus puurkaev. Sellel põhjusel ei anta ehitustingimusi elamu kõrvalhoone ehitamiseks. Elamu ehitusalast väljapoole jääv ruum jäätakse puurkaevu projekteerimise alaks. Kõrvalhoone, ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m, on võimalik ehitada ehitusteatise alusel peale puurkaevu ehitamist väljapoole puurkaevu 10 m hooldusala. Kui olemasoleva kaevu kasutamine lõpetatakse, tuleb see tamponeerida kehtestatud nõuetele.

Juurdepääs kinnistule avaliku kasutusega riigimaanteelt 15176 on antud Transpordiameti 27. septembri 2022 kirjaga nr 7.1-1/22/21061-2 Aasa kinnistu projekteerimistingimuste andmise

menetluses. Aasa ja Käo kinnistute juurdepääsuks anti ühine koht kinnistute piiril (näidatud lisas 2). Kinnistute omanikel seada ühise juurdepääsukoha ehitamiseks ja kasutamiseks juurdepääsuservituut.

Maa- ja ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse info kohaselt laienevad kinnistule keskpinge elektriliini kaitsevööndi ja riigimaantee 15176 teekaitsevööndi piirangud, projekteerimisel ja ehitamisel arvestada ehitusseadustiku § 77 ja § 78 nõuetega.

[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. Tegevusluba on KeHJS § 7 p. 1 alusel ehitusluba. Projekteerimistingimustega antakse õigus elamu ehitusprojekti koostamiseks, millele järgneb ehitusloa menetlus. Projekteerimistingimuste andmise menetluses saab kinnitada, et elamu ehitamine ei ole KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus, mille puhul keskkonnamõju hindamine on kohustuslik. See tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud ega Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)“ nimetatud tegevuste alla, mille puhul otsustaja peab andma eelhinnangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

Projekteerimistingimuste eelnõule ei korraldata avatud menetlust sest projekteeritava ehitise ruumiline mõju puudutab kinnistu piirinaabreid. Eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks Aasa ja Nurme kinnistute omanikele, projekteerimistingimuste taotlejale ja kinnistu omanikule. Ehitusseadustiku § 31 lõike 6 kohaselt, kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvamust avaldanud või ei ole taotlenud tähtaja pikendamist eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi arvamust avaldada. Käesolevale eelnõule antakse arvamuse andmise tähtjaks 14 päeva, vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 sätestatule.

Linnavalitsuse hinnangul ei ole kinnistu ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, sest eesmärk on võimalik saavutada projekteerimistingimustega.

Kinnistu paikneb väikeelamute piirkonnas, kus lähiümbruse hoonestuse moodustavad ühe- ja kahekordsed üksikelamud. Piirkonnas on väljakujunenud hoonestuslaad ja iseloomulik hoonestustihedus. Olemasoleva hoonestuse tihendamine sobitub sellesse keskkonda, tingimused uue ehitise ehitamiseks antakse vastavalt piirkonna hoonestuslaadile ja arhitektuurile. Kinnistu ja lähipiirkonna kinnistute maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu järgi on väikeelamumaa. Üksikelamu püstitamiseks ehitusõiguse andmine projekteerimistingimustega arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja ei halvenda väljakujunenud elukeskkonda.

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringu, uue üldplaneeringu, isikute õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse hoonete ehitismahu, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1. Anda projekteerimistingimused Käo kinnistule Viraksaare külas (katastritunnus 56501:001:0369) üksikelamu 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)

Aivar Tubli
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-26-.....
VÄIKEELAMU PROJEKTEERIMISEKS

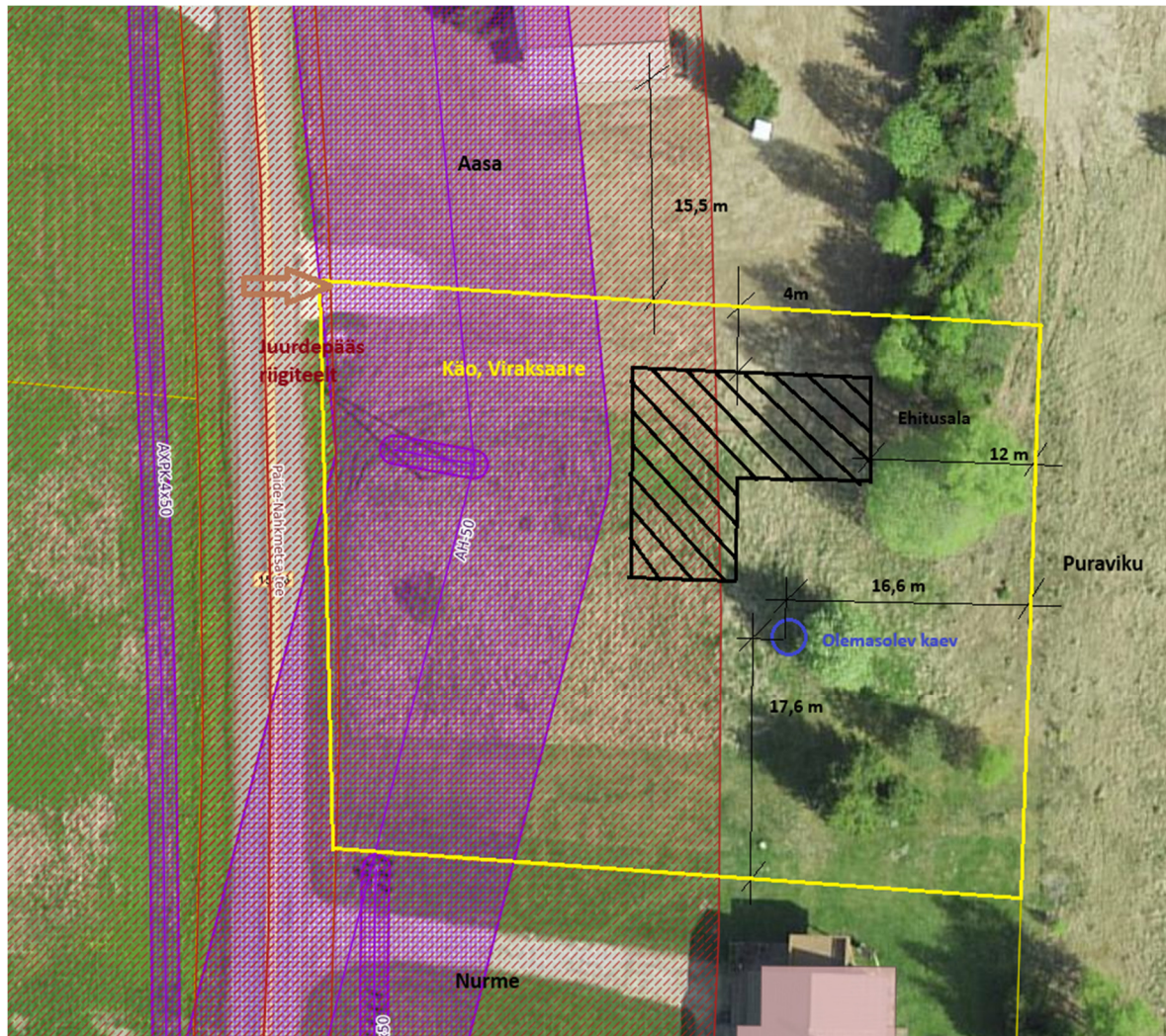
1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Käo, Viraksaare küla Katastritunnus: 56501:001:0369 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Kinnistu pindala: 2074 m ² Kavandata ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/05218 Kehtivad planeeringud: Paide valla üldplaneering (kehtestatud Paide Vallavolikogu 27. oktoobri 2011 määrusega nr 48)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	- Ehitusala: vt lisa 2; - Ehitisealune pind: kuni 200 m². - Kinnistu täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil). - Hoonete arv kinnistul: 1 põhihoone . - Arhitektuur: naaberkinnistute arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud tervik. - Korruste arv: kuni 2. - Ehitise suurim kõrgus: kuni 8,5 m planeeritud maapinna ± 0.00 kõrgusest. - Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades viilkatusena. Katusekalle sarnane naaberkinnistute katuste kalletega. - Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. - Välisviimistlus: lahendada piirkonda sobiva lahendusena, kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, klaas, krohv vms., mis sobituks piirkonna hoonete välisviimistlusega; Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. - Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada oma kinnistul, lahendus anda ehitusprojekti. - Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, naaberkinnistu omanikega arvestavalt, kõrgus kuni 1,2 meetrit (lahendus esitada joonisel). - Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus, säilitada võimalusel olemasolevat kõrghaljastust. - Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul; Juurdepääs riigimaanteelt- ühine kinnistu Aasa juurdepääsuga, mahasõidu ehitamisel arvestada Transpordiameti tingimustega. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale. - Reovee kogumiseks projekteerida kogumiskaev. - Tarbevee saamiseks ehitada puurkaev (võimalusel koostöös Nurme kinnistu omanikega)

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. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga. 3. Transpordiameti tingimused projekteerimiseks (lähtudes varasematest menetlustest) on: 3.1. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuua välja Ehitusseadustiku (<i>edaspidi EhS</i>) § 71 kohane teekaitsevöönd. 3.2. Joonistele kanda ehitise kaugus riigimaantee äärmise sõiduraja välimisest servast. 3.3. 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. Nõustume projekteerimistingimuste juurde lisatud lahendusega, mille järgi kavandatakse päikesepaneelid väljapoole tee kaitsevööndit. 3.4. Projektis kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi. 3.5. Juurdepääs kavandada riigiteelt 15176 km 4,010 rajatava ristumiskoha kaudu. Riigiteele uue ristumiskoha rajamisel lähtuda korralduse lisas 3 väljatoodud nõuetele. Kuna kinnistule puudub ehitustegevuseks sobilik juurdepääs, siis peab ristumiskoht olema välja ehitatud ja Transpordiametile üle antud enne elamu ehituse alustamist kinnistul. 3.6. Joonistel ja seletuskirjas tuua välja juhendi „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2). 3.7. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada meetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. 3.8. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil. 3.9. 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- ja Ruumiameti väljavõtet. 3.10. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
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. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt. 2. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“. 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. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend. 5. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Paide Linnavolikogu 18. oktoobri 2018 määrusele nr 57 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojekti peavad olema näidatud jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil. 6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga. Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks läbi ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist Päästeametile, Transpordiametile ja Elektrilevi OÜ-le. 2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Aasa kinnistu omanikega (juurdepääsu servituut), Nurme kinnistu omanikega (puurkaevu rajamine), Transpordiameti ja 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.	

Leemet Paulson
linnasekretär

Viraksaare
Käo kinnistu



Ehitusala ja ehitisealune pind- kuni 200 m²

Leemet Paulson
linnasekretär

