



EELNÕU
17.12.2025

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

... 2026 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 Roosna-Alliku Vallavolikogu 24. septembri 2009 otsusega nr 43 kehtestatud Roosna-Alliku 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.

Jan Mustjõgi (isikukood: 39204192774) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/14370 üksikelamu (edaspidi ka *ehitis*) püstitamiseks, kinnistule Kivimäe (katastritunnus 56701:001:1134) Viisu külas. Taotlusest selgub, et ehitise ehitisealuseks pinnaks kavandatakse 210 m² ja kõrguseks 8 meetrit. Projekteerimistingimuste taotleja ettepanek ehitise asukohale on näidatud lisas 2.

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul järgmised ehitised: elamu 2 (ehitisregistri kood 107007881; ehitisealune pind 130 m²), kuivati (ehitisregistri kood 120861772; 92,9 m²), varjualune (ehitisregistri kood 221284889; 32 m²), söödahoidla (ehitisregistri kood 120610856; 308,2 m²), ahjuruum (ehitisregistri kood 121284904; 19,8 m²), laut/veski/küün (ehitisregistri kood 107007886; 322 m²), LPG vedelgaasi paigaldis (ehitisregistri kood 221299186) ja puurkaev (ehitisregistri kood 220485836).

Kinnistule ei ole koostatud detailplaneeringut, see paikneb üldplaneeringu järgi hajaasustuspiirkonnas, väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 26 lõike 1 alusel on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõike 2 punkti 2 alusel antakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks. Juurdepääs kinnistule kavandatakse riigiteelt nr 5 Pärnu- Rakvere-Sõmeru tee Eide kinnistule (katastritunnus 56701:001:1135) väljaehitatud mahasõidu kaudu. Projekteerimistingimuste andmise ajal on kinnistute Eide ja Kivimäe omanik üks ja sama isik.

Kivimäe kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala serva-alal. Projekteerimistingimustega hõlmatud ala ei ole Paide linna ühisveevärgi ja ühiskanaliseerimisega kaetud ala, kinnistu veevarustuseks tuleb ehitada puurkaev ja reovee käitlemiseks rajada omapuhasti või paigaldada kogumismahuti. Puurkaevu rajamisel arvestada EhS peatükis 14 kehtestatud nõudeid. Reoveekäitlussüsteemi rajamisel lähtuda veeseaduse (VeeS) teises ja kolmandas jaos kehtestatud nõuetest.

Kinnistule ei ole üldplaneeringu järgi määratud maakasutuse juhtsihtotstarvet, sest kinnistu paikneb hajaasustuspriirkonnas. Veevarustus- ja reoveekäitlussüsteem projekteerida koos elamu ehitusprojekti koostamisega.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve maakatastri alusel on maatulundusmaa, kuhu on lubatud üksikelamu ehitamine. Kui projekteeritava üksikelamu juurde moodustatakse elamumaa katastriüksus, siis selle minimaalne suurus on üldplaneeringu järgi 3000 m². Moodustatava katastriüksuse piiri ja ehitise minimaalne vahemaa peab jääma 4 meetrit. Elamu veevarustus- ja reoveekäitlussüsteemi projekteerimisel tuleb arvestada, et nende mõjuala ei ulatuks naaberkinnistutele.

Uue üldplaneeringu tingimuste kohaselt peab hoonete arhitektuurne ilme sobituma ümbruskonda ja hoone maksimaalne kõrgus on 9 meetrit. Väike-elamu maa-alal on lubatud ehitada maksimaalselt kuni kolm alla 20 m² ehitist. Katastriüksuse maksimaalne täisehitusprotsent on 30%. Katastriüksuse pindalast 30% peab moodustama haljasala, sellest 10% tuleb kõrghaljastada.

Lähim hoonestatud kinnistu Härma (elamumaa; katastritunnus 68401:005:0280) jääb projekteeritava elamu ehitusalast ca 190 meetrit lõunasuunda.

Ehitusala kaugus kinnistu edelapiirist on määratud 125 meetrit ja maaparandussüsteemi piirist 12 meetrit. Ehitusala asukoht on määratud taotleja ettepaneku kohaselt, arvestades põllumaa võimalikult vähest hõlmatus.

Ehitusalast kagusuunas paikneb tiik, millele on rajatud tuletõrje veevõtukoht.

Kinnistule laienevad Roosna-Alliku- Lasputre maaparandussüsteemi (vid: 6112380020040002), riigitee 5 teekaitsevööndi ja alla 1 kV elektriõhuliini kitsenduste mõjualad, kuid projekteeritava ehitise ehitusala need ei mõjuta.

[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 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 hindamine algatamine vajalik.

Projekteerimistingimuste andmisel ei korraldata avatud menetlust, sest tingimusi ei väljastata EhS § 27 ja planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhtudel. EhS § 31 lõike 4 punkti 2 alusel esitab linnavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks taotlejale, kinnistu Härma omanikule, Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonnale ja Päästeametile. Eelnõu edastati arvamuse avaldamiseks 17. detsembril 2025 ja sellele on võimalus arvamust avaldada kuni 29. detsembrini 2025, vastavalt EhS § 31 lõikele 6.

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, isikute õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse hoonete ehitismahu, arhitektuurse lahenduse ja heakorra osas. Linnavalitsuse hinnangul ei ole taotluse kohase kinnistu ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärk on võimalik saavutada projekteerimistingimustega.

1. Anda projekteerimistingimused Viisu külas, Kivimäe kinnistu katastriüksusele 56701:001:1134 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)

Kaido Ivask
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-25-...

ÜKSIKELAMU PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Kivimäe, Viisu küla Katastritunnus: 56701:001:1134 Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100% Kinnistu pindala: 44,1 ha Kavandata ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr: 2511002/14370 Kehtiv planeering: Roosna-Alliku valla üldplaneering Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse täiendavalt ka Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneeringuga.
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala- 1400 m²; ehitisealune pind- 210 m² (vt. lisa 2); 2. Kinnistu täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil); 3. Hoonete arv kinnistul: 4 olemasolevat hoonet + projekteeritav üksikelamu; 4. Arhitektuur: professionaalselt lahendatud tervik ja piirkonda sobiv; 5. Korruste arv: kuni 2; 6. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 9 m hoone planeeritud ± 0,00 kõrgusest; 7. Katus: sarnane olemasolevatele hoonetele, sh katusekalle; 8. Katusekate: Valida vastavalt katusetüübile; 9. Välisviimistlus: Sarnane olemasoleva elumajaga, fassaad naturaalne materjal. Vaadatel tuua välja värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega; 10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusesiselt, lahendus anda ehitusprojekti; 11. Elamu projekteerimise koosseisus projekteerida ka veevarustus- ja reoveekäitlussüsteem (asukohad ja kujad näidata asendiplaanil); 12. Piirded: Rajada vastavalt vajadusele. Ehitusprojekti koosseisus esitada piirete joonis; 13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus; 14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) kinnistul. Juurdepääs on riigitee 5 mahasõidu ja kinnistu Eide kaudu. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale;
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. - Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga. - Projektlahenduses tuleb tagada maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine (maaparandusseadus (MaaParS) § 47). - Ehitusloa taotlus esitada Maa- ja Ruumiameti kooskõlastamiseks.
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	- Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. - Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 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. - Ehitusprojekti alusplaani 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). - Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend. - Ehitus- ja lammutusjäätmekäitlemine toimub vastavalt Paide Linnavolikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmekäitluse hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmekäitluse liigiti kogumiseks ehitusplatsil. - Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. - Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest. - Ehitusprojektile lisada asendiplaan .dwg formaadis.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	- Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga ja Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonnaga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide Linnavalitsus läbi ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist. - 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.

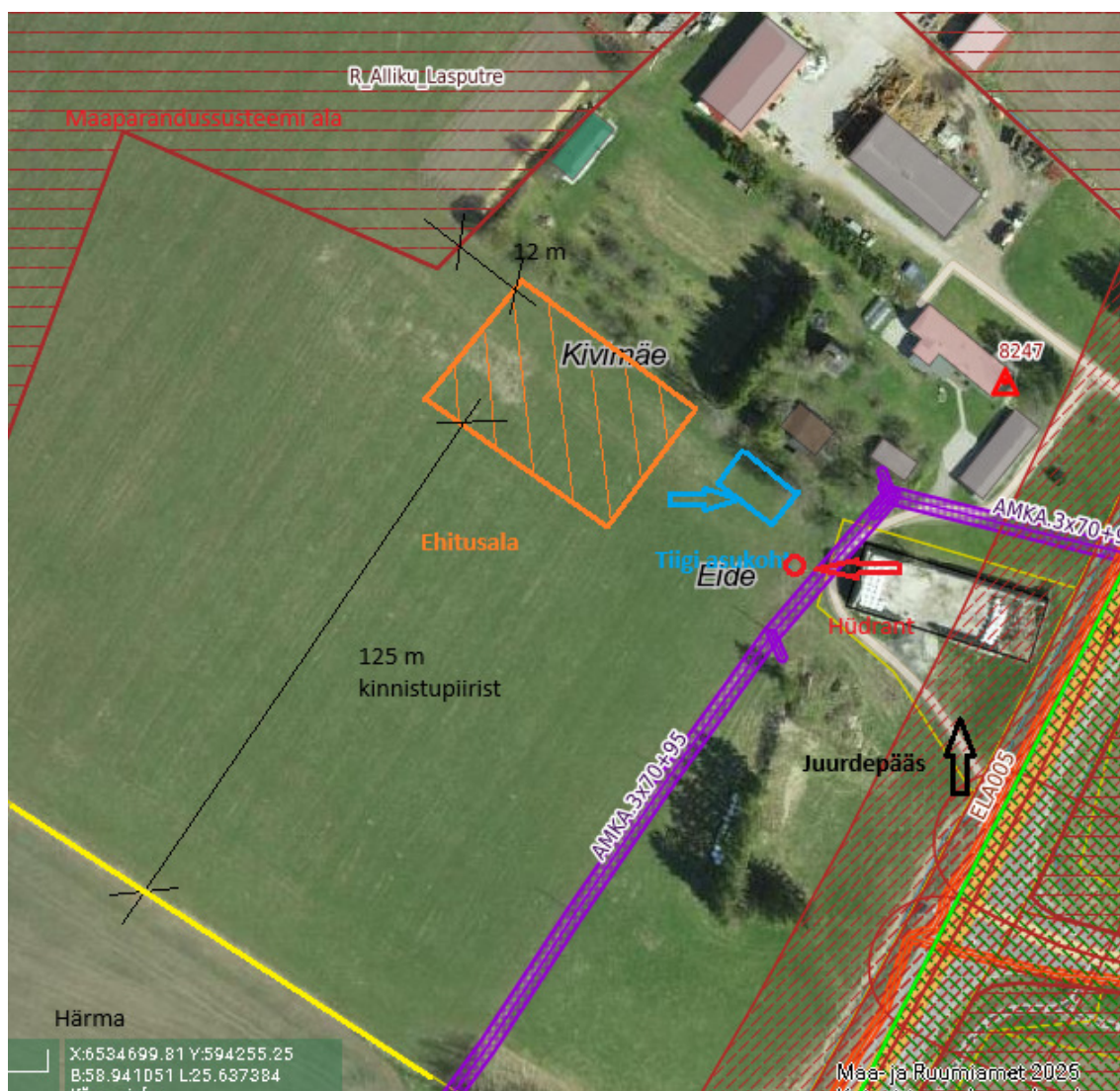
(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

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

Ehitusala skeem

Kivimäe
Viisu küla



Ehitusala- 1400 m²

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär