



EELNÕU
13.03.2026

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

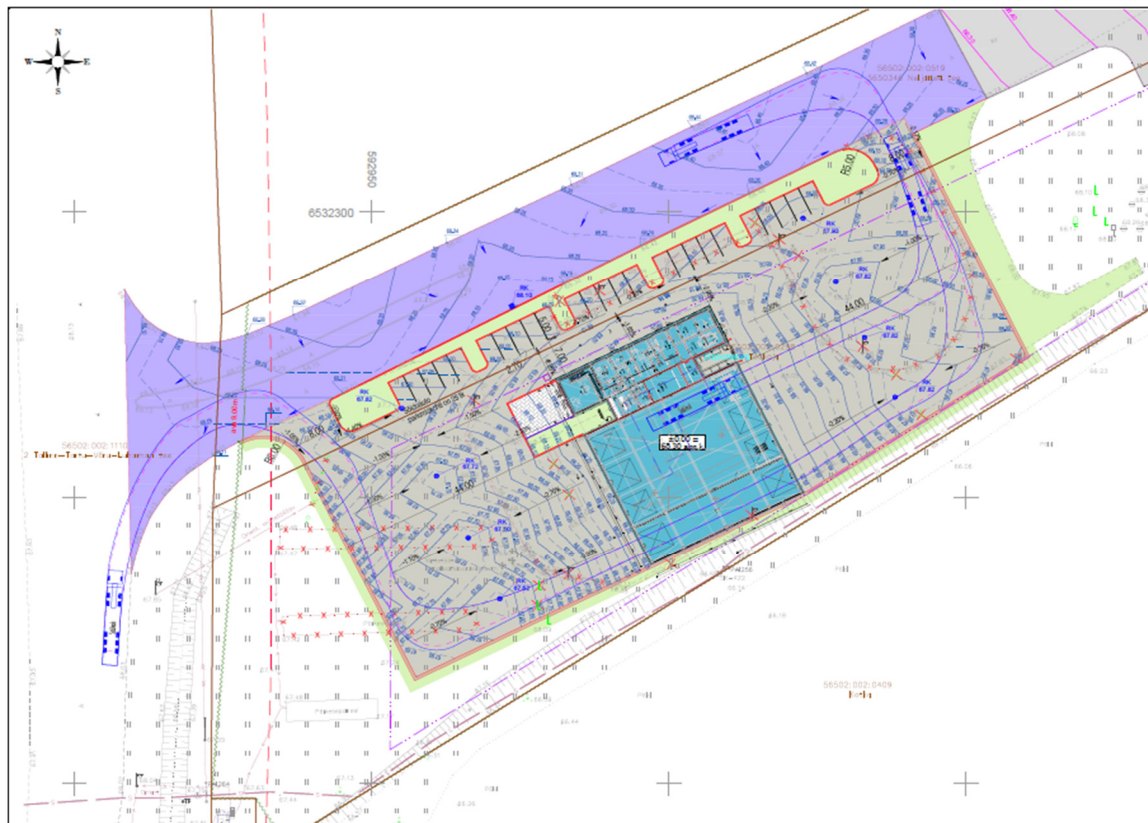
Projekteerimistingimuste andmine

Paide

...03.2026 nr

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 2, § 28 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 5 ja 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 üldplaneering“ (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.

Osaühing HYLE (registrikood 16222990) esitas Paide Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/01420 veoautode teeninduskeskuse (edaspidi *ehitis*) püstitamiseks Mäo külas, Töökoja kinnistul (katastritunnus 56502:002:0298) (edaspidi *kinnistu*). Taotluse koosseisus on esitatud kavandatava teenindushoone põhiplaani, vaadete, lõike joonised ning seletuskiri eelprojekti detailsuses (skeem 1; vv. liikluskorralduse joonisest).



Skeem 1

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata, kinnistu edelaosas asuvad päikesepaneelid (ehitisregistri kood 221345223), mis on ettenähtud maksimaalses mahus tõsta hoone katusele. Projekteeritav hoone kavandatakse ehitada ehitisealuse pinnaga kuni 1000 m² ja kõrgusega kuni 10,2 meetrit.

Projekteerimisega käsitletav kinnistu paikneb Mäo küla kompaktse asutusega maa-alal, mis üldplaneeringu alusel on 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 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.

Uue üldplaneeringu järgi ei rakendata detailplaneeringu koostamise kohustust kompaktse asutusega alal. Täiendavalt on uues üldplaneeringus välja toodud, et hajaasustuses toimub äri maa-alade arendamine üldjuhul projekteerimistingimustega ning tiheasustusega aladel (Paide linn ning Roosna-Alliku alevik) läbi detailplaneeringu. Üldise juhuna võib selgelt eristada nii kehtivas kui uues üldplaneeringus välja toodud tingimust, mille kohaselt antakse ehitusõigus üle 1000 m² suuruse tootmis- ja laohoonele läbi detailplaneeringu. Kuna 2011. aastal kehtestatud üldplaneering on moraalselt vananenud ja selle tingimused on kohati ehitustegevust põhjendamatult piiravad, siis uues üldplaneeringus ei ole projekteerimispiirkond detailplaneeringu kohustusega ala. Paide linnavalitsuse hinnangul on ehitusõigus ehitise püstitamiseks võimalik anda projekteerimistingimustega.

Kinnistu maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu alusel on ärimaa, millele kehtivad järgmised üldised ehitistingimused:

Üldplaneeringu järgi tuleb teeninduse planeerimisel arvestada elanikele ja/või läbisõitjatele ja turistidele võimalikult head kättesaadavust nii maanteed kui kergliiklusteede kaudu. Paiksete saasteallikate puhul arvestada võimalusel sanitaarkaitsetsoon selliselt, et see jääks krundisiseseks ning selle laiust arvestada alates ehitusjoonest. Väljapoole krundi piire ulatuva sanitaarkaitsetsooni puhul tuleks arvestada üldplaneeringu KSH aruandes tingimusi. Territooriumist 20-30% tuleb haljastada, millest 60% peab moodustama kõrghaljastus. Ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada keskkonnamõjude hindamine, kui planeeritav tegevus seda nõuab.

Uuest üldplaneeringust lisanduvad äri maa-alale tingimused, mille kohaselt katastriüksuse täisehituse maksimaalne protsent on 50%, ehitise kõrguse planeerimisel tuleb arvestada ümbritseva hoonestusega ja piirkonda sobivusega. Alade planeerimisel ei tohi äritegevusega kaasnevad võimalikud mõjud (nt liiklusvoogude suurenemine, müra, ebameeldiv lõhn, valgusreostus) avaldada naabermaaüksustele olulist negatiivset häiringut. Reklaamtahvlid ja -plakatid peavad olema hoonega ühes tervikus lahendatud ja sobituma keskkonnaga (ei ole lubatud eraldi seisvad suured reklaamikandjad, mis on kõrgemad ärihoonest).

Kinnistu katastriüksuse pindala on 11287 m², millest projekteerimistingimuste taotluse koosseisus esitatud projektlahenduse alusel moodustab kavandatav hoone ehitisealuse pinnaga 1000 m² kokku katastriüksuse täisehituseks 9%. Taotluse alusel jääb täisehitusprotsent uue üldplaneeringu alusel lubatud piiridesse (kuni 50%). Siiski on kehtivas ja uues üldplaneeringus välja toodud, et üle 1000 m² ehitisealuse pinnaga tootmis- või laohoone projekteerimisel tuleb koostada detailplaneering. Ehitise paigutamisel tuleb arvestada kinnistul kitsenduste, kaitsevöönditega ja sõidukite pöörderaadiuse alaga ning liiklusohutusega. Idast ja läänest

piirneb kinnistu riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja 15159 Mäo-Tarbja-Eivere-Kobra teega, mille kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30m. Kitsenduste kaardirakenduse info alusel koormab kinnistut idapiiril osaühingule Elektrilevi kuuluv elektriõhuliini 1-20 kV (vid 212037213) kaitsevöönd ning lõunapiiril aktsiaseltsile Telia Eesti kuuluv sideehitise (vid T56149408, T56149506, T56148898 ja T56150367) kaitsevöönd. Täiendavalt asub kinnistu Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal.

Kinnistu veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine lahendada lokaalselt, kinnistu piires, eelprojekti koosseisus. Nimetatud rajatiste kujud ja piirangualad peavad jääma kinnistu piiresse.

Kinnistu piirneb riigimandis transpordimaa 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (katastritunnused 56502:002:1110 ja 56502:002:0299) ja eraomandis transpordimaa 5650346 Neljaristi tee (katastritunnus 56502:002:0519), tootmismaa Mäo alajaam (katastritunnus 56502:002:1730) ning maatulundusmaa Kotka (katastritunnus 56502:002:0409).

Lähiümbruses asuvad transpordi-, elamu-, tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Veoautode remondi- ja hooldustööde hoone projekteerimine Mäo liiklussõlme lähedale sobib olemasolevasse keskkonda. Ehitusõiguse andmise eesmärk on võimalik saavutada projekteerimistingimustega ja detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik.

Tuginedes ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 31 lõikele 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, et tingimused ei riivaks või kahjustaks olulisel määral kolmandate isikute õigusi. EhS § 31 lõike 4 punkti 1 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile ning EhS § 31 lõike 4 punkti 2 alusel arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

Projekteerimistingimuste eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks taotlejale ja eelpool nimetatud kinnistute omanikele (sh Transpordiametile). EhS § 31 lõike 6 kohaselt, kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada.

Projekteerimistingimuste eelnõule arvamuste andmise tähtaeg on 24. märts 2026.

Eelnõu kohta avaldati järgmised arvamused

Projekteerimistingimuste andmine arvestab uues üldplaneeringus antud tingimustega. Kavandatud ehitustegevusega ei muudeta asukohas väljakujunenud keskkonda, hoonestuslaadi ega üldplaneeringus määratud tingimusi ning tingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega avaliku huviga. Tingimused antakse ehitise ehitismahu, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1. Anda projekteerimistingimused Mäo külas, Töökoja kinnistule (katastritunnus 56502:002:0298) veoautode teenindushoone 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

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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-26-7

HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Töökoja, Mäo küla, Paide linn Katastritunnus: 56502:002:0298 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa Kinnistu pindala: 11287 m ² Kavandatav ehitustegevus: teenindushoone püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/01420 Planeeringud: - Paide valla üldplaneering (kehtestatud 27. oktoober 2011); - Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneering. Muud dokumendid: hoone arhitektuurse ehitusprojekti dokumentatsioon (HYLE OÜ, jaanuar 2026)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala: vt lisa 2. Ehitusalal arvestada kitsendusi ja kaitsevööndeid. Ehitusala, kitsendused ja kaitsevööndid näidata ehitusprojekti asendiplaanil; 2. Ehitisealune pind: kuni 1000 m²; 3. Lubatud suurim kõrgus: 10,5 m maapinnast, 10,0 m planeeritud ± 0.00 kõrgusest; 4. Korruste arv: kuni 2; 5. Välisviimistlus: nõudeid ei esitata. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega; 6. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil ja projektis anda sademevee ärajuhtimise lahendus; 7. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine lahendada lokaalselt, veeseaduses kehtestatud nõuetele. 8. Juurdepääs: kavandada 5650346 Neljaristi teelt. Viidatud kinnistule seada juurdepääsuservituut Töökoja kinnistu kasuks. Servituudi seadmine tuleb korraldada Töökoja kinnistu omanikul; 9. Parkimine ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Paide linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad; 10. Piirded: lubatud rajada kuni 2 meetri kõrgune läbipaistev piire. Ehitusprojekti koosseisus esitada joonis. 11. Haljastus: krundist 20% tuleb haljastada, millest 60% peab moodustama kõrghaljastus. Ehitusprojekti koosseisus esitada põhimõtteline lahendus.

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. Ehitusprojektis 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 infotehnoloogia- ja kommunikatsiooniministri 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; 3. 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); 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 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmehinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmehinnangu kogumiseks ehitusplatsil. 6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. 5650346 Neljaristi tee kinnisasjale seada juurdepääsu servituut Töökoja kinnisasja kasuks. Servituudi seadmise kulud on projekteerimisest huvitatud isiku kanda. 8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekti esitab Paide linnavalitsus kooskõlastamiseks ehitusloa menetluses Transpordiametile, Päästeametile ja Elektrilevile läbi Ehitisregistri, pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja 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. 3. Ehitusprojekti koostamisel kaasata 5650346 Neljaristi tee

	kinnisasja omanik seoses juurdepääsu rajamisega.
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.	

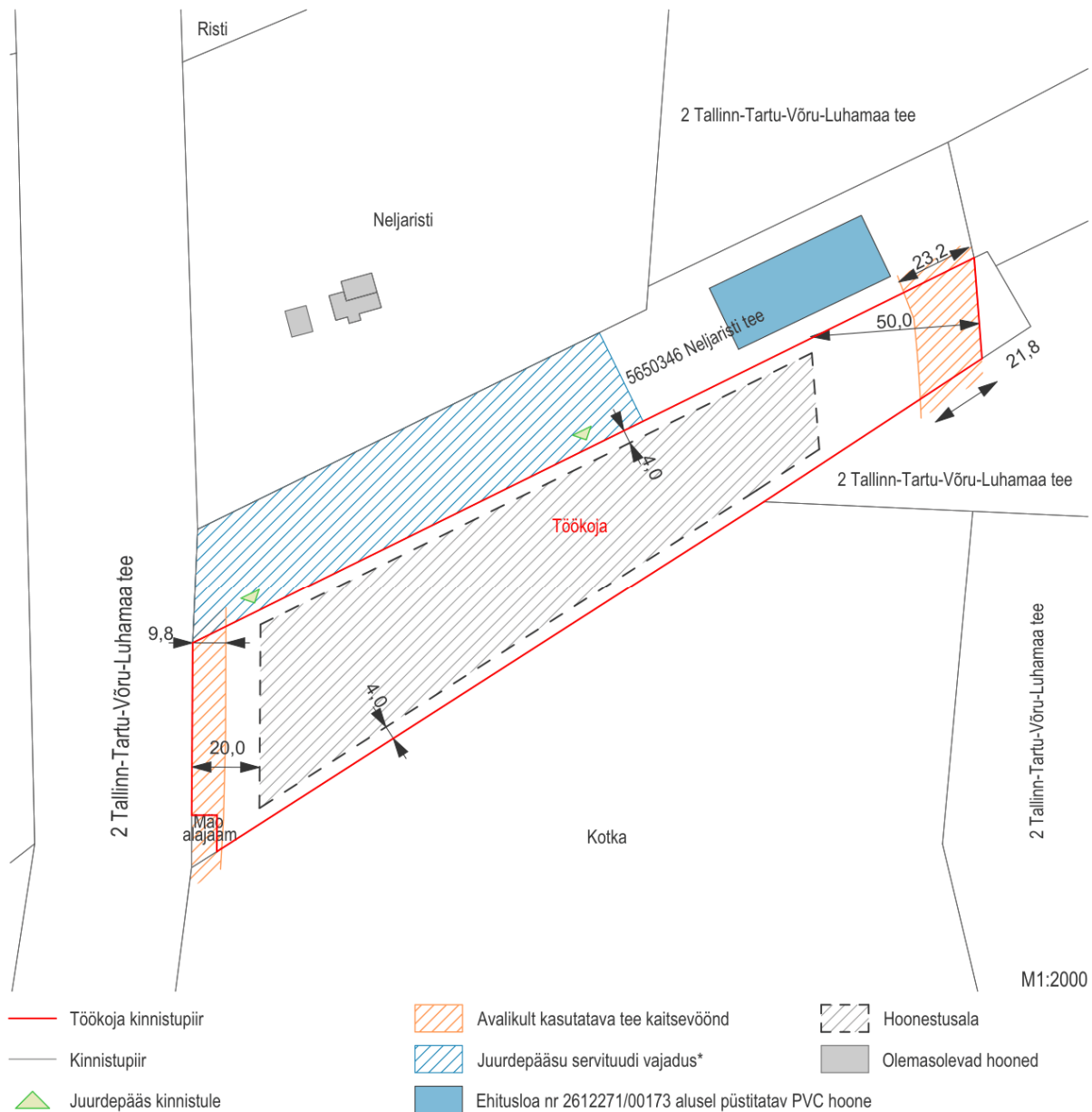
(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

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

Hoonestusala skeem

Töökoja
 Mäo küla



* Juurdepääsu servituudi suurus ja tingimused täpsustada projekteerimisel. Käesoleval skeemil kajastatud servituudi suurus on illustreeriv.

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
 linnasekretär