EELNÕU
10.11.2026

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide ……. 2026 nr …….

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja lõike 2^1, § 28 ja Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 3 punkti 1 alusel, arvestades Paide Vallavolikogu 27. oktoobri 2011 otsusega nr 48 kehtestatud Paide valla üldplaneeringu (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*) põhilahendust.

Paide linnavalitsus soovib Sillaotsa kalmistu kinnistule (katastritunnused 56502:002:0338; 56501:001:0385 ja 56601:008:0012) (edaspidi *kinnistu*) ja selle lähialale (Silla ja 5650414 Kalmistu tee kinnistu) projekteerida terviklahenduse, sh. uue tavandihoone. Kalmistu osa, mis paikneb katastriüksusel 56502:002:0338, on matmisala alates 19. sajandist, ajaloomälestis „Paide Sillaotsa kalmistu“ ja registreeritud Kultuurimälestiste registris numbriga 4024. Mälestise kaitsevöönd ulatub Silla kinnistule (katastritunnus 56502:002:0138), 5650414 Kalmistu tee kinnistule (katastritunnus 56701:001:0070), Sillaotsa haljasala H1 kinnistule (katastritunnus 56701:001:0240), Sillaotsa tn 7 kinnistule (katastritunnus 56701:001:0069) ja Sillaotsa mets kinnistule (katastritunnus 56701:001:0351).
Kinnistu katastriüksuse 56601:008:0012 maa-alal on alustatud matmist, katastriüksuse 56501:001:0385 maa-ala on reserv matmisala.
Projekteerimisel lähtuda terviklikust kaasaegsest matmis- ja mälestuskeskkonnast, kus maastik, hoonestus, liikumisteed ning kalmistut toetav taristu moodustaks toimiva terviku. Säilitada kalmistu väärikas ja rahulik miljöö, hea juurdepääs, igapäevane kasutamine ja hooldamine ning erinevate matmisviiside võimalus.

Ehitisregistri alusel paikneb kinnistu põhjaosas kalmistu tavandihoone (ehitisregistri kood 120827212; „kabel“) ja külmaveetorustik (ehitisregistri kood 220605656). Tavandihoone ei vasta enam tänapäevastele nõuetele, see on kavas lammutada. Uus tavandihoone on kavandatud ehitada olemasolevast hoonest idasuunda.

Üldplaneeringu järgi on kinnistu Sillaotsa küla detailplaneeringu kohustusega alas, mille maakasutuse juhtotstarve on kalmistute maa. Üldplaneeringus on kavandatud kalmistule täiendava parkla rajamine. Arvestades Sillaotsa kalmistu arendamise vajadust ja 2002. aastal kehtestatud üldplaneeringu ajakohasust, arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel ka uue üldplaneeringu põhilahendusega. Uus üldplaneering on koostatud käesolevaid ruumilisi vajadusi arvestades, Sillaotsa külas ei ole ehitusõiguse saamiseks detailplaneeringu koostamine enam vajalik. Sillaotsa kalmistule ehitusõiguse saamiseks detailplaneeringu koostamine on aja

ja ressursikulukas ning eesmärk on võimalik täita ka projekteerimistingimuste menetluses (vähem ressursi kulu).
Uue üldplaneeringu põhilahenduse järgi ei ole Sillaotsa küla enam detailplaneeringu kohustusega ala, sh. Sillaotsa kalmistu kinnistu. Kinnistu maakasutuse juhtotstarve on kalmistu maa-ala, millele on lubatud ehitada matmisega seotud hoone, sh. tavandihoone. Kalmistu ja lõunasuunas paikneva Sillaotsa küla elamuala vahele Sillaotsa mets kinnistule (katastritunnus 56701:001:0351) on planeeritud kaitsehaljastuse maakasutusega puhverala.
Projekteerimistingimuste andmine on üldplaneeringuga ja uue üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas. Uue üldplaneeringu 2024 ja 2026. aastal toimunud avalikel väljapanekutel ei ole esitatud Sillaotsa kalmistu ja selle lähiümbruse planeeringulahenduse kohta vastuväiteid.



Foto 1: Vaade kalmistule riigiteelt 15180



Foto 2: Olemasolev tavandihoone

Projekteerimistingimustega antakse järgmised suunised terviklahenduse projekteerimiseks:
-Matmisala soovitakse laiendada lääne- ja lõunasuunas, parkimisala laiendada põhjasuunas (Silla kinnistule, ca 0,8 ha alale). Uue tavandihoone ja Kalmistu tee vahelisele alale kavandatakse mälestuspargi ala (vt lisa 2). Läänepoolsele matmisalale ja sellele juurdepääsuks katastriüksuse 56502:002:0338 põhjaosast on koostatud 2024. aastal teede ehitusprojekt (VILprojekt OÜ; töö nr 23023). Projekti koosseisus on projekteeritud matmisala hauaplatside jaotus, teedevõrk ja juurdepääsutee matmisalale. Ehitusprojekt on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti poolt 6. jaanuaril 2025 (kooskõlastus nr 50566), kuid teostamata. Juurdepääsutee on projekteeritud kruuskattega, mis soovitakse ümber projekteerida tolmuvaba kattega teeks. Lisaks tuleb täpsustada ja vajadusel ümber-projekteerida katastriüksusele 56601:008:0012 projekteeritud parkla, et see ei paikneks liialt lähedal hauaplatsidele. Projekteerimisel anda teede ja parklate alt väljakaevatavad pinnasemahud, katendite konstruktsioon, vertikaalplaneerimine ja haljastuse taastamise lahendus. Sadevesi immutada haljasalale.
-Olemasolev tavandihoone on kavas lammutada, uus tavandihoone kavandatakse olemasolevast asukohast idasuunas. Peasissepääs hoonesse kavandatakse põhjaküljelt, hoone ruumilahenduses soovitakse maksimaalselt kasutada päikesevalgust. Juurdepääsuks tavandihoonele on kavandatud juurdepääsuala, alates riigiteelt 15180 Sillaotsa-Tarbja tee. Hinnata ala ääres kasvavate puude seisukorda ja kui need ei ole säilitamisväärsed, siis puud raiutakse ning juurdepääsutee laiendatakse. Olemasolev tee ei võimalda kahesuunalist liiklemist. Alast põhjasuunda on kavandatud perspektiivne parkimisala. Juurdepääsutee idapoolne osa jääb riigitee 30 m laiusesse teekaitsevööndisse, tingimused tee laiendamiseks teekaitsevööndis taotletakse käesolevas menetluses Transpordiametilt.

-Juurdepääsuala läänekülje, olemasolevate hauaplatside ees ja matmisala lõunapiiril paiknevad lagunenud kivimüürid, mis vajavad taastamist. Juurdepääsuala kivimüüri ees paikneb kasutuseta salvkaev, mille asukohale projekteerida tuhakaev. Tuhakaevu ümbrus kujundada istumis- ja peatumiskohana. Kalmistu matmisala idapiirile projekteerida urnimüür, mis sobituks maastikku. Kalmistu vanema osa loodepiiril näha ette ajalooliste hauaristide koondamise ja eksponeerimise koht. Juurdepääsualale projekteerida digilahendusega kalmistu kaarti ja infostendi, mida saaks kasutada QR-koodi kaudu.
-Autode parkimiseks kavandatakse hajutatud lahendust väiksemates piirkondades. Parkimisalad liigendada põõsaste ja muu sobiva haljastusega. Parkimine soovitakse korraldada juurdepääsualal, Kalmistu teel (parkimistaskutena) ja Silla kinnistust eraldataval reservalal (ca 0,8 ha).
-Haljastuse lahendus anda kinnistule kalmistumiljööd väärtustav ja tervik. Kaaluda uute alleede, hekkide ja aktsenthaljastuse rajamist ning anda põhimõtted hauaplatside ja ühiskasutatavate alade haljastamiseks. Kalmistu juurdepääsuala, tuhakaevu ümbrus ja tavandihoone välialad kujundada rahuliku ja väärika tervikuna.
Tavandihoone ja Kalmistu tee vahelisele alale kavandada mälestuspargi ala, kus on võimalik enne tseremooniat oodata ja istuda.
-Kalmistu teede äärde kavandada piisavalt istumiskohti ja arusaadav viidasüsteem, mis on seotud kalmistu kaardiga. Kalmistu hooldamiseks projekteerida täiendavad tööriistakuurid matmisalale ja veetorustik olemasoleva tavandihoone juurest lõunasuunas haudade vahelisele teele (vt. lisa 2 skeem) veevõtukohtade rajamiseks külastajatele. Uuele tavandihoonele projekteerida täiendavalt liitumine Paide linna ühiskanalisatsiooni Tarbja küla torustikuga. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimisel anda torustiku läbimõõt, veevõtukraanid, torustiku paigaldamise sügavus, pikiprofiil, kaeviku tagasitäide ja teekatendi või haljastuse taastamise lahendus. Torustikud projekteerida põhiprojekti mahus. Juurdepääsualale, parkimisalale ja teede äärde projekteerida piirkonda sobiv välisvalgustus (põhiprojekti mahus). Valgustuse (tavandihoone ja tänavavalgustus) projekteerimisel arvestada olemasoleva elektriliitumisega. Kinnistul paiknev elektriõhuliin AMKA.3x70+95 projekteerida ümber maakaabelliiniks kuni esimese mastini põhjasuunas.
-Uue tavandihoone ruumijaotuses projekteerida lahkunu vastuvõtu, hoiustamise ja ettevalmistamise ruum, ärasaatmisruum kuni 30 inimesele, kalmistuvahi tööruum, avalik tualett hoonevälise sissepääsuga, haljastustarvete hoiuruum külastajatele ja kalmistu hooldustehnika ruum. Kalmistuvahi tööruum võiks olla kasutatav matusetseremoonia läbiviija ootekohana. Lahkunu ettevalmistusruumi projekteerida pesemise, korrastamise ja muude ettevalmistustoimingute tegemise koht või kohad. Hoiustamiseks nähakse ette külmkamber kuni kuue lahkunu hoiustamiseks. Ruumide sissepääsud ja liikumisteed kavandada selliselt, et nende kasutamine ei häiriks tseremooniate läbiviimist ega tseremoonial osalejaid. Ärasaatmisruumi lõunapoolsesse seina kavandada aknad, mis võimaldaks päevavalguse kasutamist ruumis. Ruumijaotuses eelistada lahendust, milles ärasaatmisruum paikneb mälestuspargi poolses osas, kalmistuvahi töö- ja teenindusruumid paikneks kalmistu matmisala poolses osas. Hoone küttelahenduseks projekteerida maaküte ja/või päikesepaneelid. Maaküttekollektori alaks kavandada mälestuspargi ala. Tavandihoone projekteerida põhiprojekti mahus.

Ehitised ja rajatised sobitada arhitektuurselt ajaloomälestise „Paide Sillaotsa kalmistu“ miljöösse. Projekteerimistingimuste andmisel ei teki vastuolu üldplaneeringus ja uues üldplaneeringus määratud tingimustega ning õigusaktidega, isikute õiguste ja avaliku huviga. Linnavalitsuse hinnangul ei ole ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, sest eesmärk on võimalik saavutada projekteerimistingimustega.

Tuginedes ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 3l lõikele 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, et tingimused ei riivaks või kahjustaks olulisel määral kolmandate isikute õigusi. EhS § 31 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Projekteerimistingimuste eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks Muinsuskaitseametile, Transpordiametile ja Silla kinnistu omanikule. 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 eelnõu vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada.

Eelnõu avalik väljapanek toimub ajavahemikus 12.11.2026 kuni 21.11.2026, mille kohta on võimalik arvamust avaldada kuni 23.11.2026 (k.a). Eelnõu on avalikustatud Paide linna kodulehel lingil https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused .
Avalikul väljapanekul esitasid arvamused ….

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, sh. arvestab ka uue üldplaneeringuga, isikute subjektiivsete õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse ehitusala kui kultuurimälestisega sobivuse, juurdepääsutee ehitamise, parkimise, tavandihoone ruumilahenduse ja kogu kompleksi arhitektuurse terviklahenduse osas.

1. Anda projekteerimistingimused Sillaotsa kalmistu kinnistule ja selle lähipiirkonda (projekteerimisala lisas 2) tavandihoone, juurdepääsuteede, parklate ja seda toetava taristu terviklahenduse 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

Lisa 1
Paide linnavalitsuse …. 2026 korralduse nr …
„Projekteerimistingimuste andmine“ juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-26/…
SILLAOTSA KALMISTU PIIRKONNA PROJEKTEERIMINE

1. Üldandmed	Kinnistute aadressid: Sillaotsa kalmistu, Silla, 5650414 Kalmistu tee Katastritunnused: 56502:002:0338; 56501:001:0385; 56601:008:0012; 56502:002:0138 ja 56701:001:0070 Maakasutuse sihtotstarve (Maakatastri järgi): üldkasutatav maa, maatulundusmaa (Silla) transpordimaa (Kalmistu tee) Katastriüksuste pindala kokku: ca 8,6 ha Kavandatav ehitustegevus: Sillaotsa kalmistu ja selle lähipiirkonna (sh. tavandihoone püstitamine) väljaehitamine.
2. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusprojekt koostada struktuuriga, et see oleks elluviidav etapiviisiliselt. 2. Ehitusala (uus tavandihoone) ja projekteerimisala on näidatud lisas 2. 3. Projekteerimisalal projekteerida: • tavandihoone põhiprojekti mahus; • teed ja platsid- põhiprojekti mahus, • tänavavalgustus- põhiprojekti mahus; • veevarustus ja kanalisatsioon- põhiprojekti mahus; • ülejäänud projekteerimisala osad (haljastus, tänavamööbel, urnimüür, tuhakaev, piirdemüüri rekonstrueerimine jms)- eelprojekti mahus. 4. Hoonete arv kinnistul: 1 põhihoone (tavandihoone) + 2 abihoonet (tööriistakuur vms). 5. Arhitektuur (kalmistukompleksi): kalmistule ja ajaloomälestise piirkonda sobiv, arvestades korralduse otsustavas osas antud suuniseid, peab moodustama professionaalselt lahendatud terviku. 6. Tavandihoone projekteerimisel arvestada korralduse otsustavas osas kirjeldatud suunistega. 7. Tavandihoone kõrgus: kuni 7 meetrit (harja kõrgus olemasolevast maapinnast). 8. Katus: kahepoolne viil; kalle 10 kuni 30 kraadi. 9. Korruste arv: kuni 2 10. Katusekate: plekk, kivi jmt.; vältida matkivaid materjale. 11. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, klaas, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadetel anda piirkonda sobiv värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 12. Urnimüür projekteerida olemasoleva matmisala idaserva, kalmistumüüri lähedale, arvestades järgmisega: • kambrite arv urnimüüris sõltub selle ruumilahendusest asukohas; • üksteise peale mitte kavandada rohkem kui 4 kambrit; • üks urni kamber peaks mahutama kaks kõrvuti asetsevat urni (kambri sisemised mõõdud: L=50cm, K= 35cm, S=40cm);

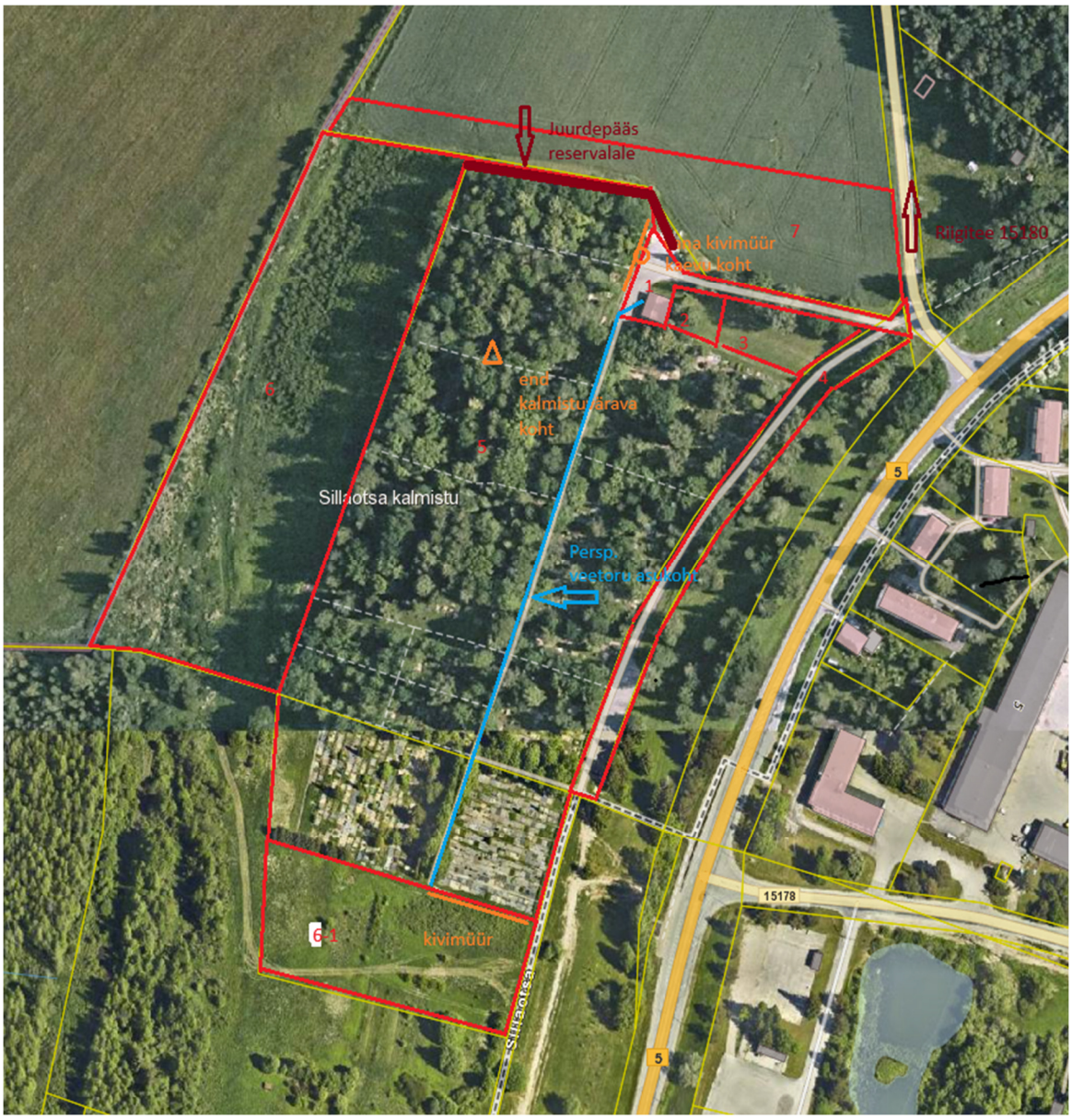
	• urni kambri esimene külg peab olema vee- ja niiskuskindel; • urni kambri suletud luugi ees peab olema laiem rant, kuhu on võimalik panna mälestusküünal lahkunule. 13. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil ja projektis anda sademevee ärajuhtimise lahendus. 14. Haljastus: juurdepääsutee äärsele kõrghaljastusele anda hinnang selle säilitamise osas, ülejäänud kohtades säilitada kõrghaljastus vajadusepõhiselt. 15. Piirkonna välisvalgustus projekteerida miljöösse sobivana. 16. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada korralduse otsustavas osas antud suuniste kohaselt ja Paide linna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt. Projekteerida erinevate jäätmeliikide kogumiskohad ja juurdepääs kogumiskohtadele. Täiendavaid juurdepääse riigiteedelt projekteerimisalale ei kavandata. Projekteerimisala teed projekteerida tolmuvaba kattega. Parkimiskohtade arv projekteerida vastavalt ala kujunevale ruumijaotusele.
3. 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. Liitumine ühisveevärgiga on varasemalt välja ehitatud, veetorustiku pikendamine matmisalale ja veevõtukohad projekteerida käesoleva projekti koosseisus. 2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd tehnovõrkude omanikega ja arvestada nende tingimustega.
4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	1. Ehitusprojekti koosseisus esitada olemasoleva tavandihoone lammutusprojekt. 2. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, standarditele ja heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koostab ja kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt. 3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“. 4. Ehitusprojekti asendiplaan koostada ajakohase M 1:500 geodeetilise alusplaani alusel. Alusplaan koostada vähemalt juurdepääsualale, uue tavandihoone alale ja mälestuspargi alale, ülejäänud piirkondadesse vastavalt vajadusele. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). 5. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend. 6. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Paide

	Linnavolikogu 17.11.2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil. 7. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
5. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluses Muinsuskaitseametiga, Päästeametiga, Transpordiametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide linnavalitsus läbi ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist. 2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd trasside ja tehnovõrkude valdajatega, mis on vajalik projekti elluviimiseks ja mille kaitsevööndid jäävad projekteeritavale alale. 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

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

Projekteerimisala skeem
Sillaotsa kalmistu
ja lähiala



Projekteerimisala legend:
1- juurdepääsuala; 2- uue tavandihoone ala (ehitusala kuni 250 m^2); 3- mälestuspargi ala; 4- Kalmistu tee maa; 5- vana matmisala; 6- perspektiivne matmisala (2024 ehitusprojekt VILprojekt OÜ); 6-1- uus matmisala; 7- perspektiivne parkimisala.

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär