



EELNÕU
02.07.2026

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

..... 2026 nr ..

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktide 1; 2 ja lõike 4 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 Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*), 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*) Paide Linnavalitsuse 13. juuli 2004 korraldusega nr 232 kehtestatud „Väike-Aia 4 kinnistu detailplaneeringu“ (edaspidi *detailplaneering*) tingimusi.

Osühing Ain Koit Arhitektuuribüroo (registrikood 11309611) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/04768 spordihoone (edaspidi *ehitis*) püstitamiseks Väike-Aia tn 6 kinnistule (katastritunnus 56601:003:0015)(edaspidi *kinnistu*). Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Kinnistul kehtib detailplaneering, mida ei ole ellu viidud. Taotluses soovitakse detailplaneeringu maakasutustingimuste ja ehitustingimuste täpsustamise võimalusel püstitada kinnistule ehitis kuni 1100 m² suurusele hoonestusalale, kõrgusega kuni 7,7 meetrit. Taotluses on esitatud eskiis detailplaneeringu hoonestusala nihutamiseks ja suurendamiseks ning ehitise kõrguse suurendamiseks (ehitisele teise korruse ehitamiseks). Ehitise parkla on kavandatud ehitusalast Väike-Aia tänava suunas. Juurdepääs ehitisele on kavandatud sissepääsuga Kitsas tänav T1 kinnistu lõunapoolsest osast, Väike-Aia tn 14 kinnistu kaudu. Väljapääs ehitise juurest on kavandatud sama tänava põhjapoolsele tänava osale. Kinnistule soovitakse maakasutustingimusi, mis võimaldaks seda kasutada spordihoone maana 90%, ärimaana 5% ja tootmismaana 5% kinnistu suurusel.

Detailplaneeringus on kinnistule planeeritud krunt Pos 1 suurusega 1984 m², millest maksimaalne ehitisealune pind on kuni 1000 m². Ehitise maksimaalne kõrgus on lubatud 7 meetrit, katusekalle 0 kuni 10 kraadi. Krundile on lubatud üks hoone, kuni kahe korrusega. Hoonestuse põhimahu suund on põhja-lõunasuunaline (sarnane Kitsa tänava hoonestusega). Detailplaneeringu alusel on krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratud tootmishoone maa 50% ulatuses, spordihoone maa 25% ulatuses ja ärimaa 25% ulatuses. Planeeritud kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 ühisele piirile ja hoonestusala vahel on planeeritud tulemüür.

Detailplaneering koostati ajal kui kinnistul paiknes Paide kesklinna katlamaja hoone, vedelkütte hoidla ja tellistest korsten. Katlamaja hoonestus, korsten ja küttehoidla on likvideeritud käesoleva sajandi esimesel kümnendil, ala on kasutuses haljasalana. Detailplaneeringus planeeriti krundile maakasutus, mis oleks selles kohas realistlik.

Kinnistule ulatub Paide muinsuskaitseala Paide asulakoha arheoloogiamälestise kaitse ala. Muinsuskaitseaduse (edaspidi MuKS) § 61 lõike 3 alusel, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või selle kaitsevöönd, koostatakse planeeritavale alale

detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. MuKS § 61 lõige 4 sätestab, kui ehitise püstitamiseks ja rajamiseks puudub detailplaneeringu koostamise kohustus ja ehitise püstitatakse või rajatakse projekteerimistingimuste alusel, koostatakse muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste nõuete kohaselt. Linnavalitsus suhtles enne projekteerimistingimuste taotluse esitamist Muinsuskaitseametiga (edaspidi *amet*) ja selgus, et taotleja peab ehitise projekteerimis-eelses etapis tellima muinsuskaitse eritingimuste koostamise ning kooskõlastama töö ametiga. Muinsuskaitse eritingimustega antakse täiendavad ehitustingimused muinsuskaitsealal. Amet andis teada, et ehitustööde ajaks määratakse arheoloogilise uuringu tegemise kohustus seoses rootsiaegse kindlusrajatiste piirkonnaga Paide linnas.

Üldplaneeringu, uue üldplaneeringu ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 alusel on projekteerimisala detailplaneeringu kohustusega ala. Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. EhS § 27 lõike 4 punkt 1 annab võimaluse detailplaneeringus määratud krundi maakasutuse sihtotstarvete osakaalu täpsustamiseks. Lõige 4 punkt 2 annab võimaluse detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimuste, sh. hoonestusala suurendamise, vähendamise, keeramise või nihutamise täpsustamiseks, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta ja detailplaneeringu kehtestamise järgselt on ilmnunud olulised uued asjaolud. Detailplaneeringu ala krundile Pos 4 planeeritud 8-kohaline parkla on tänaseks Paide linna Kitsas tänav T1 (katastritunnus 56601:003:0017; moodustatud 2004. aastal) kinnistu osa, mis oli arvestatud krundi Pos 1 hoonestuse parklaks. Krundi Pos 4 parkla asemele on rajatud Arvo Pärdi park seoses tema sünnikodu asukohaga naabruses, Väike-Aia tn 34 (katastritunnus 56601:003:1580) kinnistul. Projekteerimistingimustega on võimalik krundi Pos 1 hoonestusala nihutamisega mahutada sinna ka parkla. Krundi detailplaneeringu- kohaseid maakasutuse sihtotstarvete osakaalusid on võimalik muuta vastavalt taotleja soovile, sest detailplaneeringus määratud sihtotstarbed säilivad. Detailplaneeringu kehtestamisest möödunud aja jooksul on muutunud sihtotstarvete osakaalu vajadus.

Detailplaneeringus on kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 hoonestusalad planeeritud kokku. Hoonestusalade ühisele piirile on planeeritud tulemüür. Pos 2 on hoonestamata Väike-Aia tn 14 kinnistu, kuid sinna on antud ehitusõigus kuni 235 m² ehitisealusele pinnale ja seda peab saama vajadusel kasutada, krundile Pos 1 projekteerimistingimustega määratav ehitusala peab seda võimaldama. Pos 3 krundil paikneb Katlamaja alajaama kinnistu, mida teenindatakse avaliku kasutusega transpordimaalt Kitsas tänav T1.

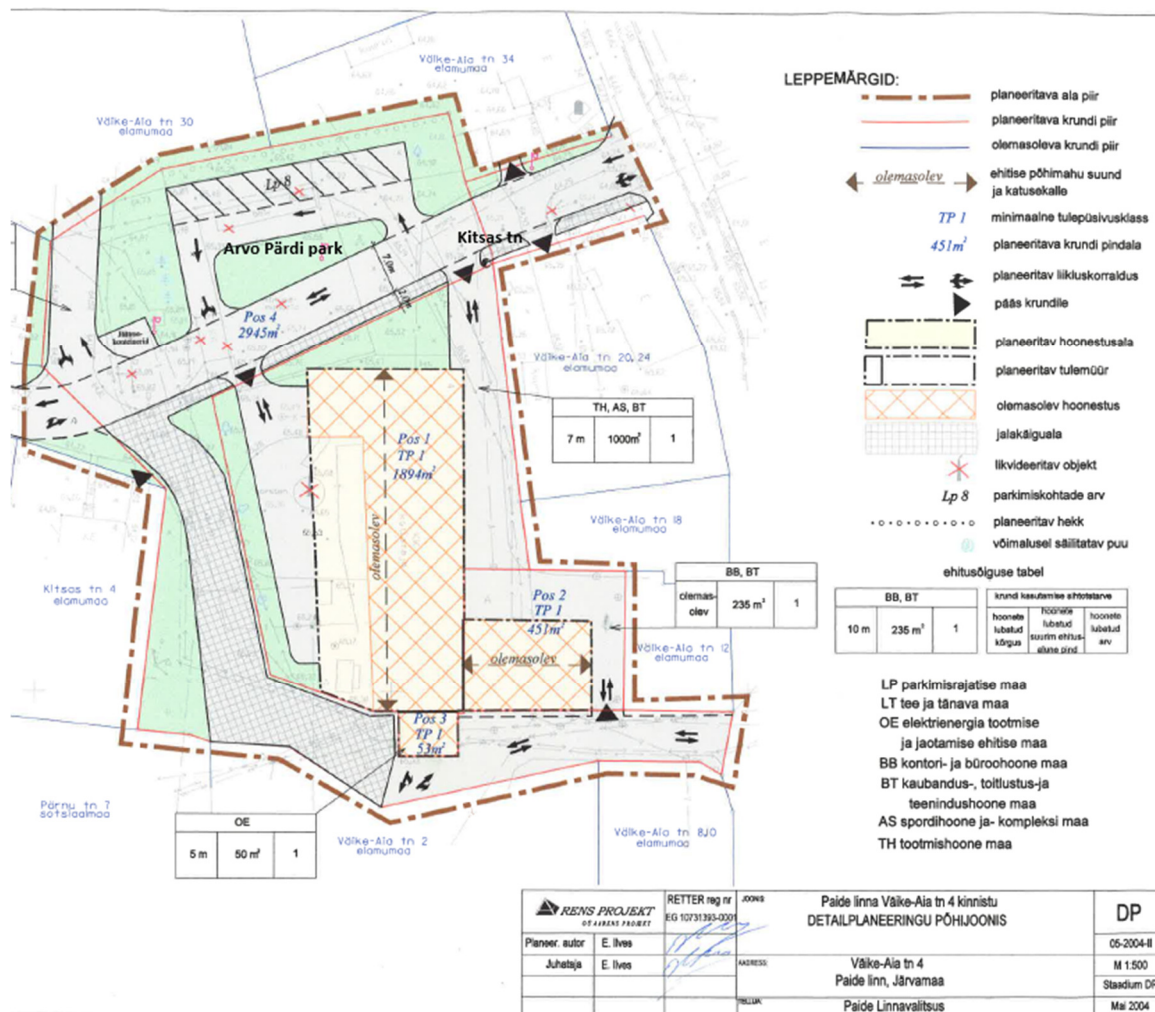
Projekteerimistingimuste taotluses esitatud soovi kohaselt suurendatakse detailplaneeringu hoonestusala 10% võrra ja pööratakse ala loodesuunas, ehitise ja seda teenindava parkla paigutamiseks kinnistule. Uueks hoonestusala suuruseks antakse 1100 m². Hoone detailplaneeringus lubatud kõrgust suurendatakse 10% võrra, et oleks võimalik projekteerida hoone teist korrust ja spordisaali arhitektuurilist lahendust. Ehitise uueks maksimaalseks kõrguseks antakse 7,7 meetrit. Kinnistu detailplaneeringu- kohased maakasutuse sihtotstarvete osakaalud täpsustatakse, uued sihtotstarvete osakaalud on: spordihoone maa 90%, ärimaa 5% ja tootmismaa 5% kinnistu pindalast.

Ehitist teenindava parkla parkimiskohtade arvule ei kohaldata standardi EVS 843 Linnatänavad normatiivi nõuet, tuginedes uue üldplaneeringu alapeatükile 5.1.6 „Parkimine“ ja osale „parkimisalade arendamise põhimõtted“. Uues üldplaneeringus on määratud Paide linnakeskuse ala, mille koosseisu jääb projekteeritav ala. Linnakeskuse alal kehtib 15 minuti kontseptsiooni põhimõte- kõik teenused jäävad 15 minuti jalutuskäigu kaugusele. Ehitisega seotud teenuste kasutajad saavad parkida linnakeskuse alasse jäävates avalikes parklates. Arendaja prognoosib spordihoone kasutajate arvuks päevas orienteeruvalt 50 inimest, kellest umbes pooled tulevad kergliikuritega ja pooled autodega.

Taotluse eskiisis näidatud parkimiskohad ei saa paikneda vahetult idasuunda jäävate kinnistute piiril. Parkla ja kinnistu piiri vahele peab jääma haljasriba, parkimiskohtade vahele projekteerida üks haljassaar.

Kinnistu ehitusala jääb lähematest ehitistest Väike-Aia tn 18 ja Väike-Aia tn 20 kinnistutel 10 kuni 11,5 meetri kaugusele.

Juurdepääs ehitisele ei ole võimalik Väike-Aia tn 14 kinnistu läänepoolsest servast, võimalik on rajada sama kinnistu idapoolsest servast vastavalt detailplaneeringu krundi Pos 2 lahendusele (vt skeem 1). Krundi Pos 2 hoonestusala ei saa nihutada idasuunas seoses Väike-Aia tn 12 kinnistu hoone tuleohutuskujaga 8 meetrit.



Skeem 1: Väljavõte detailplaneeringu põhilahendusest

Linnavalitsus eelistab juurdepääsuks lahendust Kitsalt tänavalt sisse- ja väljapääs et spordihoone juurde saamiseks ei peaks liikuma Pärnu-, Väike-Aia-, Suur-Aia tänava ristmiku kaudu. Ehitise parkla on võimalik planeerida manööverdamisalaga ja teadmata on Muinsuskaitseameti eritingimuste piirangud ehitusala suuruse ja ehitisealuse pinna osas. Projekteerimistingimustes eelistatakse juurdepääsu kinnistule Kitsalt tänavalt, et spordihoone juurde saamiseks ei peaks sõitma Pärnu tänava kaudu.

Kuna kinnistul paiknes varasemalt katlamaja ja selle küttehoidla ning vaatamata linnavalitsuse teabele küttehoidla jääkide koristamisest ja utiliseerimisest, lisatakse tingimus võimalike reostusohlike jäätmete ilmnemisest pinnases ja nende jäätmete käitlemise erisustest võrreldes puhta pinnasega.

Kinnistu piirneb Väike-Aia tn 14 (katastritunnus 56601:003:0014), Väike-Aia tn 18 (katastritunnus 56601:003:0510), Väike-Aia tn 20 (katastritunnus 56601:003:0043), Väike-Aia tn 24 (katastritunnus 56601:003:0021), Kitsas tänav T1(katastritunnus 56601:003:0017) ja Katlamaja alajaam (katastritunnus 56601:003:0016) kinnistutega.

Maa- ja ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub projekteeritavale alale Paide linna kaugküttetorustiku kaitsevöönd (kinnistu lääne ja lõunaosas) ja Paide linna üvk torustiku kaitsevöönd (kinnistu lõuna- ja idaosas). Projekteerimise käigus on vaja taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtelt, kelle teenusega soovitakse liituda.

Tuginedes ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 31 lõikele 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, et tingimuste andmine ei riivaks või kahjustaks olulisel määral kolmandate isikute õigusi. EhS § 31 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks Muinsuskaitseametile ja Päästeametile, osatühingule Elektrilevi, piirnevate kinnistute ning Kitsas tn 4 (katastritunnus 56601:003:0700), Kitsas tn 6 (katastritunnus 56601:003:0690), Kitsas tn 3 katastritunnus 56601:003:0460), Väike-Aia tn 30 (katastritunnus 56601:003:1430) ja Väike-Aia tn 34 (katastritunnus 56601:003:1580) kinnistute omanikele ja haldajatele.

EhS § 31 lõike 6 kohaselt on arvamuse andmise tähtaeg kümme päeva, kuid käesoleva eelnõu arvamuste andmise tähtaega pikendatakse 14 päevani, vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 ja avaliku väljapaneku toimumisel suveperioodil.

Eelnõu avalik väljapanek toimub ajavahemikus 6. juuli kuni 19. juuli 2026, arvamuste esitamise tähtaeg on 20. juuli 2026. Kui tähtaja jooksul arvamust ei avaldata ega ole taotletud tähtaja pikendamist, arvestatakse et arvamuse andja ei soovi arvamust avaldada.

Projekteerimistingimuste eelnõu avatud menetluse teade avalikustatakse Järva Teataja 4. juuli 2026 lehenumbris ja Paide linna kodulehe lingil <https://paide.ee/keskkond-ehitus-ja-teed/ehitus/projekteerimistingimused/>.

Projekteerimistingimuste taotlemisel soovitud detailplaneeringu täpsustused mahuvad EhS § 27 lõikes 4 määratud tingimuste piiresse, mis annab võimaluse detailplaneeringu elluviimiseks. Projekteerimistingimused on kooskõlas õigusaktidega, tingimused ei kahjusta kolmandate isikute õiguseid ega avalikku huvi.

1. Anda projekteerimistingimused Väike-Aia tn 6 (katastritunnus 56601:003:0015) kinnistule spordihoone 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-...

SPORDIHOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Väike-Aia tn 6 Katastritunnus: 56601:003:0015 Maakasutuse sihtotstarve: 50% tootmismaa, 25% spordihoone maa (detailplaneeringu järgi) ja 25% ärimaa Kinnistu pindala: 1888 m ² Kavandatav ehitustegevus: spordihoone püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/ 04768 Kehtiv planeering: Väike-Aia 4 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 13.07.2004 korraldusega nr 232)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: 1096 m² (vt lisa 2); 2. Ehitisealune pind: kuni 1000 m²; 3. Kinnistu täisehitus: vastavalt detailplaneeringule ja selle täpsustustele; 4. Hoonete arv kinnistul: 1 (projekteeritav); 5. Arhitektuur: vastavalt detailplaneeringu ja koostamisel muinsuskaitse eritingimustele; 6. Korruste arv: 2; 7. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 7,7 m; 8. Katus: harjajoon risti Kitsa tänavaga; Katusekalle: viilkatus (kalle 0-10 kraadi); 9. Katusekate: piirkonda sobituv, arvestada muinsuskaitse eritingimustega; 10. Välisviimistlus: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele; 11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada maksimaalselt kinnistusesiselt, seoses Paide linna sademeveetorustiku ülekoormatusega; 12. Piirded: Rajada vastavalt vajadusele ja muinsuskaitse eritingimustele; 13. Haljastus: kujundada kinnistu lääne ja põhjaosasse, rajada ka kõrghaljastus; 14. Parkimine, juurdepääs ja jäätmekäitlus: <ol style="list-style-type: none"> 13.1. parkimine lahendada kinnistu idaosas väljaspool ehitusala, parkimiskohtade projekteerimisel ei pea lähtuma standardist EVS 843 Linnatänavad normatiividest, tuginedes uue üldplaneeringu linnakeskuse ala erisusele (vt eelnõu preambul); 13.2. juurdepääs: eelistatult Kitsalt tänavalt; 13.3. jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale.
4. Insener-tehnilised tingimused	<ol style="list-style-type: none"> 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.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga; 3. Tule naaberehitistele leviku takistamiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.
<p>5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekti koostamiseks tellida muinsuskaitse eritingimused. 2. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. 3. Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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; 4. 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). 5. Ehitusprojektile lisada juurde asendiplaan dwg formaadis; 6. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend. 7. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Paide Linnavolikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil. 8. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 9. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
<p>6. Kooskõlastused ja kaasamine</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluses Päästeametiga, OÜ-ga Jaotusvõrk ja Muinsuskaitseametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide linnavalitsus 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.

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

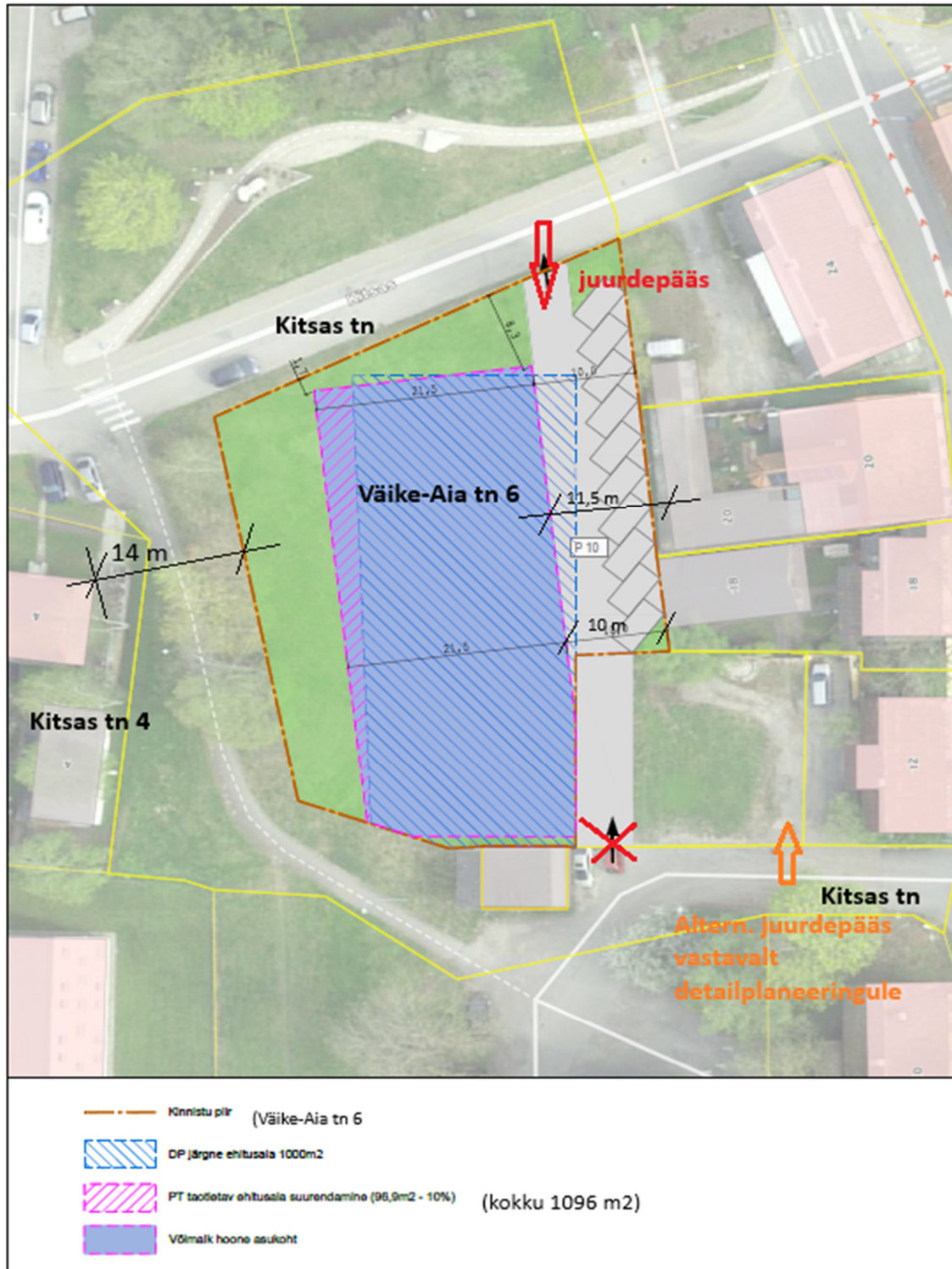
(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Ehitusala skeem

Väike-Aia tn 6

Paide linn



(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär