



EELNÕU
04.09.2026

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

...september 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 otsusega nr 48 kehtestatud Paide valla üldplaneeringuga (edaspidi *üldplaneering*) ja Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja avalikul väljapanekul esitletud Paide linna üldplaneeringu põhilahendusega (edaspidi *uus üldplaneering*)

Osühing Aarens Projekt (registrikood 10731393) esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/06860 üksikelamu püstitamiseks Allika tn 15 kinnistule Kriilevälja külas (katastritunnus 56701:001:1197) (edaspidi *kinnistu*).

Taotlusest selgub, et kinnistule soovitakse püstitada ühekordne, viilkatusega üksikelamu ehitisealuse pinnaga kuni 200 m². Ehitise fassaadiks soovitakse puitlaudist ja katusekatteks kivi, küttesüsteemina maa- ja kaminakütet.

Üldplaneeringus on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud elamumaa detailplaneeringu kohustusega alal. Uues üldplaneeringus on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala kompaktse asustusega alal. Uus üldplaneering ja selle põhilahendus on koostatud käesoleva aja vajadusi ja linna ruumilist arengut silmas pidades ning projekteerimistingimuste andmisel lähtutakse uue üldplaneeringu põhilahendusest.

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 otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Kinnistu pindala on 1658 m², hoonestamata, maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa, paikneb küla Allika tänava transpordimaa (katastritunnus 56502:002:0127) ääres. Allika tänava äärde, kinnistu edelanurka on ehitatud liitumiskaevud liitumiseks Paide linna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga.

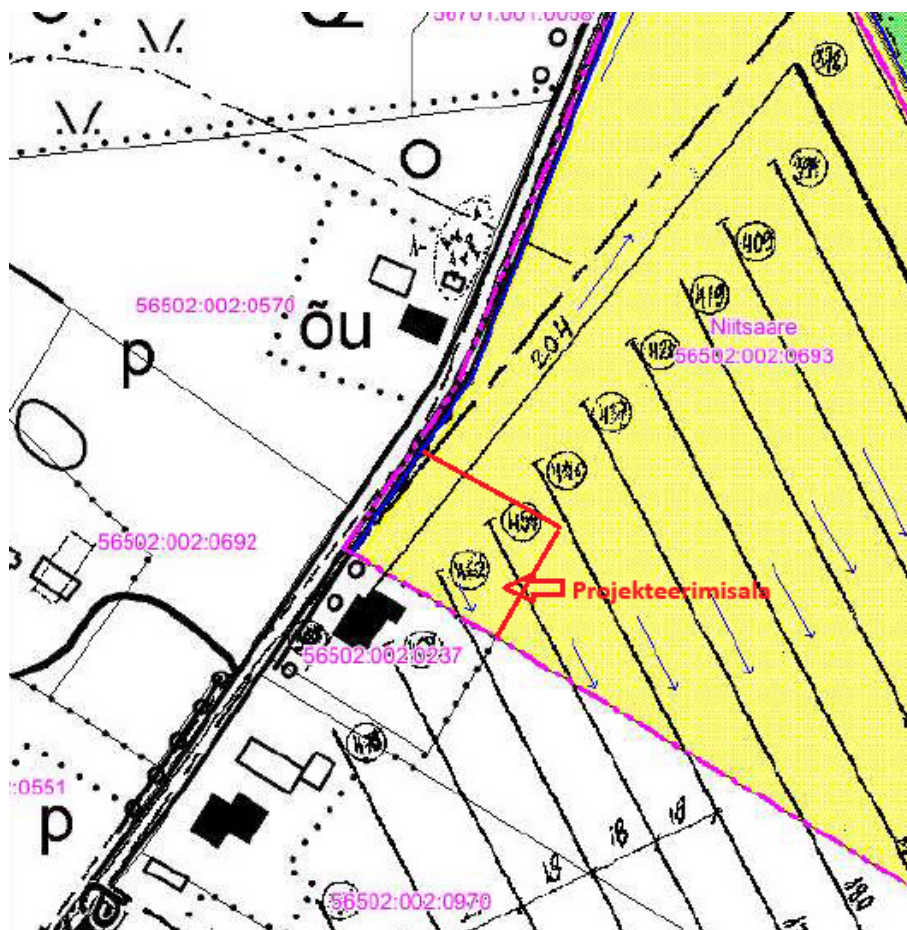
Uues üldplaneeringus on antud üldised ehitustingimused väikeelamumaaale millest käesolevate projekteerimistingimuste andmisel kohalduvad:

Katastriüksuse maksimaalne täisehitusprotsent on 30%, maapealne kõrgus kuni 9 m, lisaks elamule on lubatud ehitada kuni kaks kõrvalhoonet ning kolm kuni 20 m² ehitist. Elamu rajamisel tuleb jälgida, et 30% katastriüksusest moodustaks haljasala, millest omakorda

10% oleks kõrghaljastatud. Uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt väljakujunenud hoonestuslaadi, st tänava hoonestusjoont, lähiumbruses asuvate hoonete mahtu, katusekuju ning välisviimistlusmaterjale. Olemasolevates elamupiirkondades tuleb uute hoonete projekteerimisel lähtuda piirkonna ehitustraditsioonist ja kujunenud miljööst. Elamute rajamisel juba hoonestatud alale tuleb ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid hoonete põhimahus.

Kinnistu piirneb lõunasuunal Allika tn 13 kinnistuga (katastritunnus 56502:002:0237), põhja- ja idasuunal Niitsaare kinnistuga (katastritunnus 56701:001:1198 maatulundusmaa). Allika tn 13 kinnistul paikneb elamu (ehitisregistri kood 121282454), mille ehitisealune pind on 165,8 m² ja kõrgus 4,3 m. Hoone katus on kahepoolne viilkatus ja katteks kivi. Elamu fassaadiks on horisontaalne ja vertikaalne laudis, fassaadi toon pastelne.

Niitsaare kinnistu maatulundusmaal paikneb Kirila_4 maaparandussüsteemi (kood 6112350011230) kuivendusvõrk, mille torustiku ülemised otsad ulatuvad kinnistule. Ehitise projekteerimisel tuleb arvestada kuivendustorustiku paiknemisega kinnistul ning Maa- ja Ruumiameti maaparandusosakonna seisukohtadega. Projekteerimisel arvestada, et piirkonnas võib esineda surveleist põhjavett ja sajuperioodidel kõrget pinnasevee taset.



Skeem: maaparanduse kuivendusvõrgu orienteeruv paiknemine piirkonnas

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel laieneb kinnistu edelanurka alla 1 kV elektriõhuliini mõjuala. Kinnistu lääneservas paikneb sadeveekraav, Allika tänava äärsete kinnistute sadevee ärajuhtimiseks. Kraavi sulgemine kinnistu ulatuses on keelatud. Kui kraav asendatakse sadeveetoruga, projekteerida lahendus, et torustik võtaks sadevee vastu ja seda on võimalik tehnikaga läbi pesta.

Kinnistule ühekordse üksikelamu ehitamine ehitisealuse pinnaga kuni 200 m² on võimalik. Ehitise katuseviil projekteerida paralleelne Allika tänavaga, katusekalle sarnane Allika tn 13 elamu katusekaldega, katusekatteks sobib kivi. Juurdepääs kinnistule projekteerida Allika tänav transpordimaalt. Ehitise ehitusjoon määratakse Allika tänav olemasolevate hoonete järgi.

Siseministri 30. märtsi 2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 lõike 2 kohaselt peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Projekteerimistingimustega antakse ehitusala kaugus Allika tn 13 kinnistu elamust 9 meetrit (näidatud lisas 2).

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 eelhindang, täpsustatud loetelu“ nimetatud tegevuste alla, mille puhul otsustaja peab andma eelhindangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

Paide linnavalitsus leiab, et kinnistule üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamine on võimalik lahendada ilma detailplaneeringut koostamata. Kinnistu paikneb väikeelamute piirkonnas, projekteerimistingimuste järgimisel sobitub ehitis mahuliselt ja otstarbalt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Projekteerimistingimuste andmisel korraldatakse eelnõu avatud menetlus vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõikele 1, et tingimused ei riivaks või kahjustaks olulisel määral kolmandate isikute õigusi. Ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitatakse eelnõu arvamuse avaldamiseks Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonnale, aktsiaseltsile Paide Vesi, projekteerimistingimuste taotlejale, Allika tn 8 ja Allika tn 13 kinnistute omanikele. 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.

Eelnõu avatud väljapanek toimub ajavahemikus 7. september kuni 16. september 2026.

Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustati Paide linna kodulehe lingil <https://paide.ee/keskkond-ehitus-ja-teed/ehitus/projekteerimistingimused/>

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

1. Anda projekteerimistingimused Kriilevälja külas, Allika tn 15 kinnistule (katastritunnus 56701:001:1197) 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

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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-26-...**ÜKSIKELAMU PROJEKTEERIMISEKS**

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Allika tn 15, Kriilevälja küla Katastritunnus: 56701:001:1197 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Kinnistu pindala: 1658 m ² Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/06860 Kehtiv planeering: Paide valla üldplaneering Arvestatav planeering: Paide linna üldplaneering (vastuvõetud oktoobris 2024)
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala: vt lisa 2. Projekteeritava ehitise tänavapoolne külg peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel; 2. Ehitisealune pind: kuni 200 m²; 3. Kinnistu täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil); 4. Hoonete arv kinnistul: 1 põhihoone + 2 kõrvalhoonet; 5. Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav; 6. Korruste arv: 1; 7. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 5,0 m hoone planeeritud ± 0,00 kõrgusest; 8. Katus: kahepoolne viil, viilu suund paralleelne tänavaga, kalle sarnane Allika tn 13 hoone katusekaldega; 9. Katusekate: kivi; 10. Välisviimistlus: puitlaudis, värvilahendus sobitada Allika tn 13 hoone värvilahendusega ja viimistlusmaterjale. Viimistlusmaterjale lubatud kombineerida. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega; 11. Vertikaalplaneerimine: sademevesi lahendada kinnistuseselt, lahendus anda ehitusprojektis, asendiplaanil näidata katendid; 12. Ehitusprojektis anda kinnistul paikneva sadeveekraavi kasutamise lahendus. Kraavi sulgeda ei ole lubatud. 13. Piirded: Rajada vastavalt vajadusele, naaberkinnistuga piirnevas osas kooskõlastada lahendus naabriga. Piire peab hoonega moodustama arhitektuurse terviku, kõrgus kuni 1,5 meetrit, plankaed ei ole lubatud. Ehitusprojekti koosseisus esitada piirde joonis; 14. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik lahendus; 15. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul; Juurdepääs: Allika tänavalt; Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale;

	16. Hoone number: näha ette Allika tänava poolsel hoone seinal või piirdeaal.
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 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. 3. Ehitusprojekti koostamiseks on vajalik ajakohane geodeetiline alusplaan. 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 Linnavalikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis 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. 8. Ehitusprojektile lisada asendiplaan dwg formaadis.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga. 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 projekteeritava alale või millega planeeritakse liitumist. Koostöö kinnitus ja sisu peab

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Ehitusala skeem

Allika tn 15

Kriilevälja küla



Legend: „punasega“- ehitusala, „kollasega“- kohustuslik ehitusjoon, „sinisega“- sadeveekraav.

Ehitisealune pind- kuni 200 m²

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär