



EELNÕU
21.09.2026

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine

Paide

..... 2026 nr

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26 lõike 2¹, lõike 3 ja § 28 lõike 1, 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*) ja Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneeringu (edaspidi *uus üldplaneering*) tingimusi.

Olga Guljanskaja (isikukood 48501226015) osäühingust Viru Projekt esitas projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/06546 Rütli tn 25 kinnistu (katastritunnus 56601:007:0022) administratiivhoone (edaspidi *ehitis*) ruumilahenduse muutmiseks hoolekoduks ümberehitamiseks, sh lifti ehitamiseks ehitise põhjaküljele ja terrassi ehitamiseks ehitise lõunaküljele ning sisehoovi lääneküljel. Taotlusele lisatud ehitise korrusplaanilt selgub, et lõunaküljele kavandatava terrassi mõõtmed on 16 x 8,6 meetrit, sisehoovi terrassi mõõtmed 3 x 7 meetrit, lifti mõõtmed 2,2 x 2,4 meetrit (täpsustavalt 2,6 x 2,9 m). Lõunakülje terrassile kavandatakse rajada kasvuhoone, terrass piiratakse 1,5 meetri kõrguse puidust piirdega. Ehitise fassaadi ja katuselahendust ei muudeta.

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul 844 m² suuruse ehitisealuse pinnaga kolme korrusega administratiivhoone (ehitisregistri kood 107007165), autopesula (ehitisealune pind 99 m²; ehitisregistri kood 107005976), garaaž (ehitisealune pind 96 m²; ehitisregistri kood 107005975), garaaž (ehitisealune pind 360 m²; ehitisregistri kood 107005974).

Kinnistu täisehitusprotsent enne administratiivhoone ruumilahenduse muutmist on 42%.

Kinnistu paikneb Paide linna linnalises asutussüksuses ja planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 alusel on detailplaneeringu koostamise kohustus hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust või olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks. Taotluses soovitud ehitustegevus (ehitise laiendamine terrassidega ja lifti mõõtmed) ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevus.

Juurde ehitatavate terrasside ja lifti mõõtmed ehitusalad moodustavad ehitise ehitisealusest pinnast 28%.

Kinnistu maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu alusel on sotsiaalmaa, kultuuri-, haridus-, tervishoiu ja sotsiaalsfääri ehitiste ehitamiseks.

Uue üldplaneeringu põhilahenduse järgi on kinnistu maakasutuse juhtotstarve segaotstarbega elamu alaga otstarve. See maakasutusotstarve võimaldab kinnistut kasutada erinevates kombinatsioonides väike-elamu, äri, ühiskondliku ehitise, puhke- ja virgustustegevuse maakasutuseks või ühe otstarbega eelnimetatud maakasutustest. Ühiskondliku ehitise maa-ala

on ka hoolekandeesutuse maa-ala. Kokkuvõttes on kinnistu administratiivhoone ümberehitamine hooldekoduks üldplaneeringu ja uue üldplaneeringu kohane.

Administratiivhoone ruumilise laiendamise suureneb kinnistu täisehitusprotsent kuni 50%-ni. Uue üldplaneeringu põhilahenduse kohaselt on ühiskondlike ehitiste juhtotstarbega maakasutuse maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud kuni 60%.

Kinnistu paikneb Paide muinsuskaitseala arheoloogilise kultuurikihiga alal. Paide muinsuskaitseala kaitsekorra (Vabariigi Valitsuse 5.10.2023 korraldus nr 249) alusel on ehitis määratud C-kaitsekategooria ehitiseks, millel kehtivad järgmised nõuded:

„hoone ilme muutmisel, välimiste avatäidete (uste ja akende) vahetamisel ning välisviimistluse materjalide ja värvilahenduse valikul lähtutakse hoone ehitusaegsest või terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega;

kasutatakse ajaloolisesse keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale; traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale ei kasutata;

välispiirete soojustamisel säilitatakse hoone ja selle osade proportsioonid ning võimaluse korral iseloomulikud detailid;

maapealset osa laiendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet;

elektri- või muu seade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, katusepinnast visuaalselt eristuv päikesepaneel, elektrikapp, postalajaam jms paigaldatakse vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega viimistlust; tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja lahendatakse hoonega ja ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei varja väärtuslikke fassaadidetaile, ei tekita valgushäiringut ega domineeri linnaruumis.“

Lähtudes eelnevast, esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu arvamuseks Muinsuskaitseametile.

Tuginedes hädaolukorra seaduse § 16⁴ lõikele 5 ja Vabariigi Valitsuse 8. mai 2026 määruse nr 50 „Varjendi rajamise kohustusega hoonete täpsem loetelu, nõuded varjendile ja varjumisplaanile, varjumiskoha kohandamise põhimõtted ning varjumisplaani koostamise kord“ ja selle lisale 1, on üldhooldekodu kasutusotstarbega hoones netopinnaga vähemalt 1200 m², varjumiskoha rajamise kohustus. Rüütli tn 25 administratiivhoone netopind on 1900 m². Ehitise korrusplaanidelt selgub, et hoone Vainu tänava poolses tiivas on keldrikorrus, ruumide pindalaga ca 266 m², kuhu on võimalik projekteerida varjumiskoht.

Kuna ehitise kasutusfunktsioon muutub võrreldes varasemaga (maavalitsus ja riigimaja), siis muutub ka veetarve Paide linna ühisveevõrgust. Projekteerimistingimuste taotleja info kohaselt kujuneb hooldekodu arvestuslikuks veetarbeks kuni 4 m³/ööpäevas.

Ehitusala 1 terrass ja kaldtee kavandada ehitise lõunakülje ja Vainu tänava transpordimaa vahelisele haljasalale vastavalt korralduse lisas 2 näidatud „ehitusala 1“ paigutusele. Terrassi kaugus välisseinast on kuni 8,5 m ja idapoolsest kinnistupiirist 6,5 m. Ehitusalas kasvavat hõbekuuske ei ole lubatud raiuda.

Sisehoovi terrass on „ehitusala 2“ ja liftisaht on „ehitusala 3“. Ehitusala 3 idasuunas kasvava puu (vaher) võra on lubatud kärpida, kui võra takistab ehitustöid.

Piire ehitise ümber ehitada vastavalt vajadusele, kõrgusega kuni 1,5 m, piirkonda sobivana. Terrassi piire projekteerida ehitise arhitektuuriga sobivana.

Kinnistu piirneb Paide linna omandis Vainu tänava ja Rüütli tänava transpordimaaga ning Vainu tn 10 kinnistuga (katastritunnus 56601:007:1350 elamumaa) Rüütli alajaam (katastritunnus 56601:007:1760 tootmismaa), Pikk tn 4 (katastritunnus 56601:007:1570 elamumaa) ja Rüütli tn 9 (katastritunnus 56601:007:0003 tootmismaa) kinnistutega.

Lähtudes eelnevast leiab Paide linnavalitsus, et kinnistul paikneva administratiivhoone ümberehitamine hooldekoduks on kooskõlas üldplaneeringuga ja uue üldplaneeringus põhilahendusega. Ehitise välisgabariitide muutmine terrassi ja liftiähtiga ei vähenda hoone sobivust piirkonda ega muuda hoonestuslaadi. Ehitusõiguse andmine on võimalik saavutada projekteerimistingimustega, 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 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

Projekteerimistingimuste eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks taotlejale, Vainu tn 10 kinnistu haldajale, aktsiaseltsile Paide Vesi, Päästeametile ja Muinsuskaitseametile. 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 eelnõu avalik väljapanek toimub ajavahemikus 22. september kuni 1. oktoober 2026. Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustatakse Paide linna kodulehel lingil <https://paide.ee/keskkond-ehitus-ja-teed/ehitus/projekteerimistingimused/>. Eelnõu kohta arvamuste avaldamise tähtaeg on 1. oktoober 2026.

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, sh. arvestab ka uue üldplaneeringu põhilahendusega, isikute subjektiivsete õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse ehitise ruumilahenduse muutmiseks, sh liftiähti ehitamiseks hoone põhjaküljele, terrassi ehitamiseks lõunaküljele ja sisehoovi lääneküljel.

1. Anda projekteerimistingimused Rüütli tn 25 (katastritunnus 56601:007:0022) kinnistu administratiivhoone (ehitisregistri kood 107007165) ruumilahenduse muutmise 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

(allkirjastatud digitaalselt)

linnapea

Leemet Paulson
linnasekretär

Lisa 1
Paide linnavalitsuse2026 korralduse nr ...
„Projekteerimistingimuste andmine“
juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-26-**ADMIN-HOONE RUUMILAHENDUSE PROJEKTEERIMISEKS**

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Rüütli tn 25 Katastritunnus: 56601:007:0022 Maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa (maakatastris) Kinnistu pindala: 3329 m ² Kavandatav ehitustegevus: admin-hoone ruumilahenduse muutmine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/06546 Planeeringud: - Paide linna üldplaneering (kehtestatud 10. oktoober 2002); - 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 põhilahendus.
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala: vt lisa 2. Ehitusala näidata ehitusprojekti asendiplaanil; 2. Kinnistu täisehitus: kuni 50% (arvutus näidata asendiplaanil); 3. Hoonete arv kinnistul: 4 (projekteerimistingimused antakse admin-hoonele); 4. Arhitektuur: Paide vanalinna arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud ühtne tervik; 5. Korruste arv: 3 (osalisel ehitisel 0-korrus); 6. Lubatud suurim kõrgus: olemasolev katuseharja kõrgus maapinnast ca 16 m (mõõdetud 3d kaardirakendusest); 7. Katus: jääb olemasolev; 8. Katusekate: plekk; 9. Välisviimistlus: ei muudeta; 10. Vertikaalplaneerimine: lahendus ei muutu võrreldes olemasolevaga; 11. Piirded: vastavalt vajadusele, kuni 1,5 m kõrge, piirkonna arhitektuuri sobiv; 12. Parkimine ja juurdepääsud: ei muutu võrreldes olemasolevaga; 13. Haljastus: kõrghaljastust on lubatud ainult kärpida; 14. Jäätmekäitlus: korraldada ehitise kasutajate sihtgrupile vajadusi arvestavalt, Paide linna jäätmehoolduseeskirja nõudeid arvestades.
4. Insener-tehnilised tingimused	1. Ehitise 0-korrusele projekteerida varjumiskoht, tuginedes hädaolukorra seadusele. 2. Ehitusaladel (vt. lisa 2) paikneb Maa-ja ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel kaugküttetorustik (ehitisest lõunasuunas), elektri maakaabelliin (ehitisest lääne- ja

	põhjasuunas) ja sidekaabel (ehitisest läänesuunas). - Projekti koosseisus esitada insenertehniline 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; - Tule naaberehitistele leviku takistamiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele. Projekteerimistingimustega hõlmatud ehitise kuja naaberehitise garaažiga ja Rüütli alajaama kinnistu alajaamaga on alla 8 m, tule leviku piiramine tuleb tagada ehituslike või muude abinõudega.
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	- Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. - Ehitusloa taotluse esitamisel käsitleda taotlust garaaži laiendamisena. Taotluse koosseisus muuta hoone üksikelamuks. - Tulenevalt kinnistu paiknemisega Paide muinsuskaitsealal, määrab Muinsuskaitseamet projekteerimisele järgmised tingimused: - 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; - Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on kantud KOVGIS-EVALD geoarhiivi. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). - Ehitusprojektile lisada juurde asendiplaan dwg formaadis; - 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 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. - Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või

	1:200.
	10. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga 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

Rüütli tn 25

Paide linn



Ehitusala 1- 208 m²; ehitusala 2- 21 m² ja ehitusala 3- 7,5 m²

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

