



EELNÕU  
22.04.2024

## PAIDE LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

#### Projekteerimistingimuste andmine Raubassaare tee 8a katastriüksusele

Paide {adoptionDateTime} nr {regNumber}

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 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 üldplaneeringuga (edaspidi *üldplaneering*).

Osäühing Aarens Projekt (registrikood 10731393) esitas Paide Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/02122 kergetööstus hoone laiendamiseks kuni 33 % esialgsest mahust Ruubassaare tee 8a (katastritunnus 56701:001:1013) kinnistul. Taotluse juurde on selgitusena juurde lisatud taotletav laienduse maht. Ehitisregistri andmetel on kinnistul 2003. aastal ehitatud garaaž, mille ehitisealune pind on 811,0 m<sup>2</sup>. Projekteerimistingimustega taotletakse hoone laiendamist idapoolses osas ca 145 m<sup>2</sup> ning läänepoolses osas ca 72 m<sup>2</sup>. Ehitisregistri andmetel on hoone maht 4148 m<sup>3</sup>. Taotluses esitatud andmete põhjal kavatakse hoonet kokku laiendada ligikaudu 760 m<sup>3</sup> (18,3 %) võrra.

Üldplaneeringus on sätestatud, kui ümberehitustööde käigus ei muutu tööstus- ja tootmishoone ehitusalune pindala enam kui 10% senisest ehitusalusest pindalast, detailplaneeringut enne projekteerimist ei nõuta. Kuna taotletakse ehitisealuse pinna suurendamist enam, kui 10% olemasoleva hoone pindalast, on tegevus üldplaneeringu alusel detailplaneeringu koostamise kohustusega. [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.

Üldplaneeringus on Ruubassaare tee 8a kinnistu maakasutuse otstarve tootmismaa. Projekteerimistingimuste taotluses esitatul põhjal soovatakse kinnistul olevale hoonele juurde ehitada olmeplakk koos kontori, riietus-, pesu-, abiruumi ja WC-ga, mis täidab tootmismaa eesmärki. Kergetööstus hoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks ehitusõiguse andmine ei halvenda väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi kuna hoone sobitatakse arhitektuurselt ja mahuliselt kokku olemasoleva hoone ja ümbritseva hoonestusega.

Ruubassaare tee 8a kinnistu sihtotstarve on maa-ameti kaardirakenduse järgi tootmismaa 50% ja ärimaa 50%. Kinnistut piiritleb Ruubassaare tee (katastritunnus 56701:001:0082). Läbi Ruubassaare tee on kinnistule tagatud juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Täiendavalt piiritleb kinnistut Ruubassaare tee 8 (katastritunnus 56701:001:0991), Ruubassaare tee 10 (katastritunnus 56601:005:0210), Karja tn 26 (katastritunnus 56601:005:0077), Karja tn 28 (katastritunnus 56601:005:0990), Mündi tn 64 // Ruubassaare tee 12 (katastritunnus 56701:001:0081), Ruubassaare tee 8b (katastritunnus 56701:001:0993), Ruubassaare tee 8c (katastritunnus 56701:001:1014) ning Ruubassaare tee 8d (katastritunnus 56701:001:1015). Laiendamise kavandatakse hoonet laiendada mahus, millega projekteeritav maht paikneb Ruubassaare tee 8b katastriüksusele lähemale, kui 4 meetrit. Kui projekteeritav ehitis on katastripiirile lähemal, kui 4 meetrit, tuleb kavandatav ehitustegevus kooskõlastada puudutatud naaberkinnistu omanikuga. Paide Linnavalitsus leiab, et kinnistul asuva kergetööstus hoone kuni 33 % laiendamiseks ehitusprojekti koostamine on võimalik lahendada ilma detailplaneeringut koostamata.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 3 lõike 1 alusel hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. KeHJS § 6 lõige 2<sup>1</sup> sätestab, et kui KeHJS § 6 lõike 1 punktides 1-34<sup>1</sup> nimetatud tegevust või kätist muudetakse või ehitist laiendatakse, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas kavandataval tegevusel on oluline keskkonnamõju. KeHJS § 6<sup>1</sup> lõike 1 alusel esitab arendaja KeHJS § 6 lõigetes 2 ja 2<sup>1</sup> sätestatud eelhinnangu andmiseks koos tegevusloa taotlusega või KeHJS § 6 lõikes 2<sup>4</sup> nimetatud juhul otsustaja nõudmisel KeHJS § 6<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud teabe. Projekteerimistingimuste taotleja ei ole Paide Linnavalitsusele esitanud KeHJS § 6<sup>1</sup> nimetatud teavet. Paide Linnavalitsus pööras tähelepanu puudulikule teabele. Otsustajale puuduliku teavet ei esitatud. KeHJS § 6<sup>1</sup> lõikes 1 mainitud teabe puudumise tõttu ei saa otsustaja projekteerimistingimuste koosseisus anda § 6 lõigetes 2 ja 2<sup>1</sup> sätestatud eelhinnangut.

Tuginedes eeltoodule ning kaaludes KMH algatamise vajadust KeHJS § 11 alusel, otsustab Paide Linnavalitsus, et kavandatava tegevuse KMH algatamise vajadus hinnatakse ehitusloa menetluse käigus. Arendaja peab hiljemalt ehitusloa taotlemisel Paide Linnavalitsusele esitama KeHJS § 6<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud teabe.

Tuginedes ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 31 lõikele 1 korraldati 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 vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati täiendavalt arvamuse avaldamiseks Ruubassaare tee 8, Ruubassaare tee 10, Karja tn 26, Karja tn 28, Mündi tn 64 // Ruubassaare tee 12, Ruubassaare tee 8b, Ruubassaare tee 8c ning Ruubassaare tee 8d kinnistu 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. Projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikus 23. aprill 2024 kuni 2. mai 2024. Eelnõu kohta oli võimalik arvamust avaldada kuni 2. mai 2024.

Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustati 23. aprill 2024 ajalehes Järva Teataja ja Paide linna kodulehel. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>. Eelnõu kohta esitati...<sup>1</sup>

Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega, üldplaneeringuga, isikute õiguste ja avaliku huviga. Tingimused antakse hoone ehitismahu ja arhitektuurse lahenduse osas. Linnavalitsuse hinnangul ei ole taotluse kohase kinnistu ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärk on võimalik saavutada projekteerimistingimustega.

1. Anda projekteerimistingimused Ruubassaare tee 8a (katastritunnus 56701:001:1013) katastriüksusele kergetööstus hoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt käesoleva korralduse lisadele.
2. Otsustada keskkonnamõju hindamise algatamine või algatamata jätmise hiljemalt ehitusloa menetluses, sest taotluses puudub piisav teave hinnangu andmiseks.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Paide Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Ivask  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
linnasekretär

---

<sup>1</sup> Lisatakse peale avatud menetluse lõppu

Lisa 1  
Paide linnavalitsuse {adoptionDateTime} korralduse nr {regNumber}  
„Projekteerimistingimuste andmine Ruubassaare tee 8a katastriüksusele“  
juurde

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-24-...**

**HOONE LAIENDAMISEKS**

<p><b>1. Üldandmed</b></p>	<p>Kinnistu aadress: Ruubassaare tee 8a Katastritunnus: 56701:001:1013 Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 50%; ärimaa 50% Kinnistu pindala: 3078 m<sup>2</sup> Kavandata ehitustegevus: olemasoleva hoone laiendamine kuni 33% esialgsest mahust</p>
<p><b>2. Lähtematerjal</b></p>	<p>Projekteerimistingimuste taotlus nr: 2411002/02074 Kehtivad planeeringud: <b>Paide linna üldplaneering</b> (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29) - <a href="#">seletuskiri</a> - <a href="#">maakasutusplaan</a></p>
<p><b>3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusala: vt lisa 2. Ehitustegevus hoonestusalal nr 1 tuleb kooskõlastada Ruubassaare tee 8b kinnistu omanikuga;</li> <li>2. Suurim ehitisealune pind: 1079 m<sup>2</sup> (arvutus näidata asendiplaanil);</li> <li>3. Hoonete arv kinnistul: 1 põhihoone + 2 kõrvalhoonet;</li> <li>4. Arhitektuur: piirkonna arhitektuuri arvestav ja professionaalselt lahendatud tervik;</li> <li>5. Korruste arv: kuni 2;</li> <li>6. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 6,5 m hoone planeeritud ± 0,00 kõrgusest;</li> <li>7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades;</li> <li>8. Katusekate: Valida vastavalt katusetüübile;</li> <li>9. Välisviimistlus: kasutada asukohta sobivaid värvilahendusi ja viimistlusmaterjale. Viimistlusmaterjale lubatud kombineerida. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega;</li> <li>10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusesiselt, lahendus anda ehitusprojektis;</li> <li>11. Piirded: Rajada vastavalt vajadusele. Rajatav piire peab hoonega moodustama arhitektuurse terviku. Ehitusprojekti koosseisus esitada joonis;</li> <li>12. Haljastus: säilitada võimalusel olemasolevat kõrghaljastust;</li> <li>13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul. Juurdepääs: olemasolev juurdepääs tänavale Ruubassaare tee; Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale;</li> <li>14. Hoone number: näha ette Ruubassaare tee poolsel seinal või piirde küljes, nähtaval kohal.</li> </ol>
<p><b>4. Insenertehnilised tingimused</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja</li> </ol>

	<p>ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga.</p>
<b>5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks</b>	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „<a href="#">Nõuded ehitusprojektile</a>“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</p> <p>2. Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 23.11.2017 määrusele nr 61 „<a href="#">Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine</a>“ peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostaja tõendama oma kvalifikatsiooni. Ehitusloa taotlemisel kontrollitakse pädeva isiku kvalifikatsiooni, kes on koostanud ehitusprojekti osa. Kvalifikatsiooninõuded on kehtestatud <a href="#">kutsestandardites</a>.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. Hiljemalt ehitusloa taotluse koosseisus esitada Paide Linnavalitsusele <a href="#">keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse</a> § 6<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud teave.</p> <p>5. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend.</p> <p>6. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Paide Linnavolikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „<a href="#">Paide linna jäätmehoolduseeskiri</a>“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil.</p> <p>7. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p> <p>9. Ehitusprojektile lisada asendiplaan .dwg formaadis.</p>
<b>6. Kooskõlastused ja kaasamine</b>	<p>1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide Linnavalitsus läbi ehitisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist.</p> <p>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.</p>

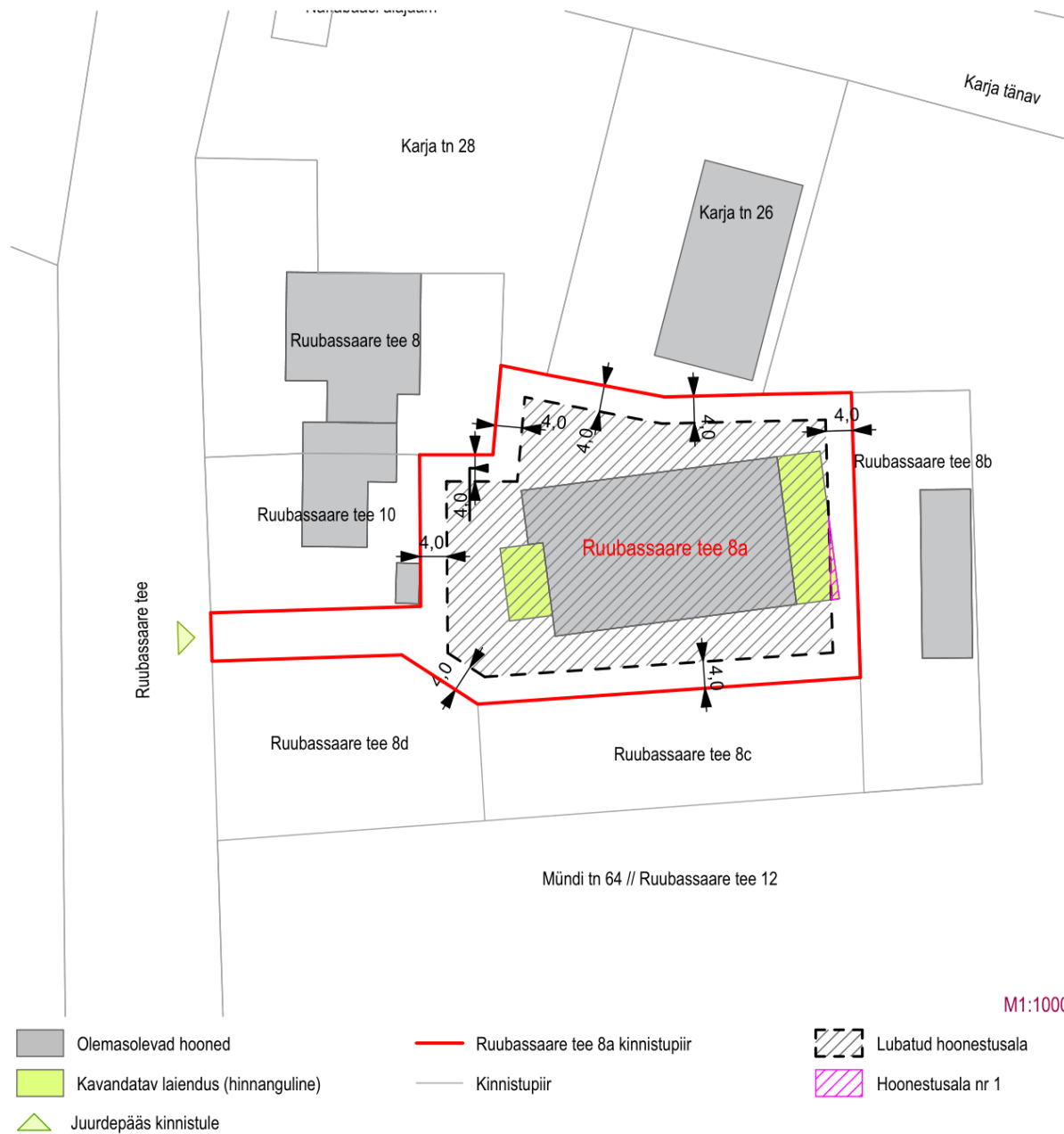
<b>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</b>
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
linnasekretär

Lisa 2  
Paide linnavalitsuse {adoptionDateTime} korralduse nr {regNumber}  
„Projekteerimistingimuste andmine Ruubassaare tee 8a katastriüksusele“  
juurde

**Ehitusala skeem**  
Ruubassaare tee 8a  
Paide linn



Koostas: Peter Luuk, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
linnasekretär