



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Paide linnas Prääma tee 11 ja 11b kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine

Paide

25. aprill 2022 nr 139

Korraldus võetakse vastu planeerimisseaduse § 126 lõike 1, § 134 ja Paide Linnavolikogu 18.01.2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 6 punkti 1 alusel ning juhindudes haldusmenetluse seaduse §-st 75, halduskohtumenetluse seadustiku §-dest 40 ja 46 ning Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 lõigetest 4, 5, 10 ja 12.

Planeeringu koostaja, osühing Hendrikson & Ko seitsmenda taseme ruumilise keskkonna planeerija Merlin Kalle ja planeeringust huvitatud isik, aktsiaselts Tere esindaja Andrus Laumets esitasid vastuvõtmiseks Paide linnas Prääma tee 11 ja 11b kinnistute detailplaneeringu (*edaspidi detailplaneering või planeering*).

Detailplaneering algatati, keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata ja kinnitati lähteseisukohad Paide Linnavalitsuse 21. detsembri 2020 korraldusega nr 625. Detailplaneeringu eesmärk on piimatööstuskompleksi rajamine kinnistule Prääma tee 11 (katastritunnus 56601:001:0029) ning kinnistute Prääma tee 11 ja Prääma tee 11b (katastritunnus 56601:001:0019) ruumiline planeerimine. Kinnistute maakasutuse juhtsihtotstarve Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringu (*edaspidi üldplaneering*) alusel on äri- ja tootmismaa. Planeeritav arendus, piimatööstuse rajamine, on kooskõlas üldplaneeringus määratud maa sihtotstarbega ja detailplaneeringuga üldplaneeringut ei muudeta.

21. detsembril 2020 sõlmiti huvitatud isiku, aktsiaselts Tere ja Paide linna vahel haldusleping nr 13-1/20/311-1 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning eelkõikulepe detailplaneeringukohaste avaliku kasutusega rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringu algatamisel oli vaja otsustada keskkonnamõju strateegilise hindamise (*edaspidi KSH*) algatamise vajadus. Piimatoodete tehase ehitamine kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonna „toiduainetetööstus“ tegevuste alla, mille puhul peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju. Detailplaneeringu algatamiseks koostas keskkonnaekspert Juhan Ruut (litsents KMH0155) keskkonnamõju strateegilise eelhinnangu, mille koostamisel lähtuti KeHJS § 33 lõigetest 3, 4 ja 5 kriteeriumitest, sh hinnati kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 võrgustiku alale (Pärnu jõe loodusala), põhjaveele, õhule,

kaitstavatele objektidele ja kultuuripärandile, ohtu inimese tervisele ja keskkonnale ning seotust teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega. Eelhinnangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringu elluviimisel ei ole ette näha tegevusega kaasnevat olulist negatiivset keskkonnamõju, mis vajaks KSH algatamist ja koostamist. KSH eelhinnang läbis enne mitteamalgatamise otsustamist KeHJS § 33 lõike 6 kohase menetlusetapi. Detailplaneeringu koostamise käigus on vaja teha täiendavad uuringud uue veehaarde rajamiseks, tootmisheitevee- ja sademevee käitlemiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks.

Planeeringuala suurus on ca 9,6 hektarit ja see hõlmab kinnistuid Prääma tee 11, Prääma tee 11b ja kinnistutega piirnevat ala riigimaanteest 15176 Paide- Nahkmetsa tee.

Planeeringuala asub Paide linna linnapiirkonna põhjaosas, varem väljakujunenud äri- ja tootmispiirkonnas. Planeeringualal töötas aastakümneid tagasi Paide piimakombinaat, planeeringualast põhjasuunas asub osühing Investor puitmaterjali tootmine, läänesuunas asub ehitustarvete kauplus Espak, mille kõrvale rajatakse Magazini kaubanduskeskus ja lõunasuunas asub Valgekivi ärikeskus. Juurdepääs planeeringualale on võimalik lõuna-edelasuunas asuvalt riigiteelt nr 5 (Pärnu- Rakvere- Sõmeru tee) ja Paide- Nahkmetsa teelt.

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud mitmed uuringud.

Tootmiseks vajaliku veehaarde rajamiseks ja põhjavee võtmiseks kuni 2000 m³/ööpäevas hinnati põhjaveevaru ja uue veehaarde mõju Paide linna veehaardele. Uus veehaare on planeeritud ala idaserva, kus paikneb olemasolev puurkaev nr 8472 ja planeeritud uus puurkaev. Veehaarde põhjaveevaru hinnati 2051 aastani, selle arvutuslikuks veetaseme alanemiseks veehaardest 100 m kaugusel hinnati kuni 10 meetrit ja 500 m kaugusel kuni 3 meetrit. Uus veehaare ei mõjuta Paide linna veehaarde veevõttu.

Piimatööstuse tootmisreovee puhastamiseks on planeeritud lokaalne reoveepuhasti, milles puhastatud heitvesi kavandatakse juhtida torustiku abil Pärnu jõkke, Paide linna ja Sillaotsa küla vahelise riigitee 5 maanteesilla juures. Heitveetorustiku asukoha planeerimiseks koostati teostatavusuuring, milles kaaluti kolme alternatiivasukohta. Tööstuse olmereovesi juhitakse Paide linna ühiskanalisatsiooni.

Tootmisterritooriumi sademevee ärajuhtimise lahendamiseks koostati eksperthinnang, milles arvestati planeeringuala sademeveesuublaks Reopalu jõgi. Planeeringuala sademevesi suunatakse planeeringuala idapiiril olevasse kuivenduskraavi, mis suubub omakorda põhjapool asuvasse edela-kirdesuunalisse maaparandusehitise Prääma ÜP-22 eesvoolukraavi. Eksperthinnangus analüüsiti tekkivaid sadeveekoguseid planeeringualal, vooluhulkasid kraavides, kraavi truupide vee läbilaskmise võimekust, truupide rekonstrueerimise vajadust ja kraavide puhastamise vajadust. Eksperthinnangu ja Põllumajandus- ja Toiduameti koostöö tulemusena selgus, et sademevee eesvoolukraavide truubid on vaja suuremaks ehitada ja kraavide põhja on vaja setetest puhastada kuni Reopalu jõeni. Sademevee eesvoolukraavide rekonstrueerimine teostatakse huvitatud isiku, Riigimetsa Majandamise Keskuse ja teiste asjassepuutuvate osapoolte koostöös.

Liikluskorralduse planeerimiseks koostati liiklusuuring, mille käigus loendati liiklust Paide- Nahkmetsa teel ja analüüsiti planeeritava tootmisega seotud transportvahendite liikumist ja pöörderaadiuseid riigiteelt tootmisalale. Selgus, et tootmisega seotud transportvahendite liikluskorraldus ei vaja riigiteele pöörderasid ja tee laiendamist.

Vastuvõetav detailplaneering koosneb seletuskirjast, situatsiooniskeemist, kontaktvõondi funktsionaalsetest seostest, tugijoonisest, põhijoonisest, tehnovõrkude joonisest ja tehnovõrkude ning rajatiste üldskeemist. Planeeringu koostamiseks on tehtud topogeodeetiline mõõdistus.

Planeeritavas piimatoodete tehases on kavandatud töödelda kuni 500 tonni toorpiima ööpäevas ja valmistoodangut anda kuni 200 tonni.

Planeeringualale ei moodustata uusi krunte, olemasolevad krundid Prääma tee 11 ja Prääma tee 11b võimaldatakse arendamise vajaduseks liita. Mõlemale krundile on määratud ehitusõigus piimatootmishoonete ehitamiseks ja maakasutusotstarbeks määratud tootmismaa, laohoonete maa ja kaubandus- ning teenindushoonete maa. Ehitiste valdavaks kõrguseks on määratud 25 meetrit, kuid tootmishoone tehnoloogiliste- ja laoseadmete paigutamine on lubatud kuni 40 m kõrgusele. Kruntidele on määratud maksimaalse hoonestusvõimalusega hoonestusala, on lubatud olemasolevate hoonete lammutamine.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Paide- Nahkmetsa teelt, kahest olemasolevast kohast. Ühest juurdepääsust hakkavad liikuma tehase töötajad ja teisest teenindav transport. Töötajate sõidukite parkla on lahendatud krundi siseselt. Planeeritavate kruntide ja riigitee 15176 vahele on planeeritud kergliiklustee kuni Präämavälja tänavani. Krundisisesed parklad tuleb liigendada haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks.

Tootmise soojusenergiaga varustamine on kavandatud lokaalse LNG veeldatud maagaasi katlamajaga. Maagaasi ladustamise maksimaalseks koguseks on hinnatud alla 50 tonni, mille mahutid peavad paiknema minimaalselt üksikelamutest 35 m kaugusel, naaberkinnisasja piirist 10 m kaugusel ja korterelamust 100 m kaugusel. Planeeritud gaasilao asukoht vastab eelnimetatud kujadele. Maagaasi hoiustamise ja käitlemisega seotud teoreetiline ohuala ulatub kuni 163 meetrini ja hoonetele ohtlik ala ulatub 32 meetrini, kuid need kaugused ei ulatu Paide linna elamupiirkonnani.

Tootmisprotsessi jahutus-külmutusseadmetes on planeeritud kasutada ammoniaaki, mida hoiustatakse kuni 0,99 tonni ja hoones. Ammoniaagi käitlemine on kavandatud hoonesse ja seetõttu ei ulatu ohuala õnnetuse korral väljapoole tootmisterritooriumi.

Tootmisprotsessist tekkiv lõhn ei levi suure tõenäosusega lõuna poole riigiteed nr 5 (Pärnu-Rakvere- Sõmeru tee). Lokaalses reoveepuhastis puhastatud heitvee suublasse (Pärnu jõgi) juhtimiseks tuleb Keskkonnaametilt taotleda vee erikasutusluba.

Tuginedes PlanS § 131 lõikele 1, ei teki planeeringu vastuvõtmise etapis Paide linnale kohustusi avalikuks kasutuseks planeeritud rajatiste ehitamiseks.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet, Päästeamet, Terviseamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Kaitseministeerium ja Maa-amet, arvamuse andis Keskkonnaamet.

Planeering vastab planeerimisseaduses ja lähteseisukohtades kehtestatud nõuetele ning huvitatud isiku ja Paide linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Planeeringulahendus on näidatud korralduse lisas.

1. Võtta vastu Prääma tee 11 ja Prääma tee 11b kinnistute detailplaneering (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 20003570).
2. Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusega saab tutvuda Paide linna kodulehe lingil <http://paide.kovtp.ee/detailplaneeringud> .
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Paide Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Siret Pihelgas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

