



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Prääma tee 20a kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Paide

11. aprill 2022 nr 111

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 124 lõike 10, § 139 lõike 1 ja Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 6 punkti 1 alusel, arvestades Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringuga.

Paide linnas aadressil Prääma tee 20a asuva kinnisasja omanik, detailplaneeringust huvitatud isik, osatühing Nautse esitas 18. märtsil 2018 taotluse Paide Linnavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks. Taotluses soovib huvitatud isik planeerida kinnistule äri- ja tootmismaa krunt ja tänavamaa krunt, et ehitada sinna kaks kahekorruselist hoonet maksimaalse ehitisealuse pindalaga 1500 m² ja kõrgusega kuni 14 m ning planeerida ala ruumiliselt.

Planeeringualal kehtib 22. veebruaril 2011 kehtestatud Prääma tee 20, Prääma tee 20a ja Prääma tee 20b kruntide detailplaneering. Detailplaneeringus arvestati Prääma tee 20a krunt riigiteede nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru ja 15176 Paide-Nahkmetsa tee ringristmiku ja Joodi kogujatee maa vajaduseks, ning planeeriti tee- ja tänavamaaks. Tee-ehituseks vajaliku maa vajadus selgus 2017. aastal ja Prääma tee 20a krunti selleks ei vajatud. Prääma tee 20a omanik soovib uue detailplaneeringuga muuta 2011. aasta planeeringulahendust.

Lähtudes planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 punktist 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Käesoleval juhul soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringu lahendust.

Planeeringuala suurus on ca 0,7 hektarit ja see hõlmab kinnistuid Prääma tee 20a (katastritunnus 56601:001:0133), Prääma tee 20b (katastritunnus 56601:001:0041) ja juurdepääsuks vajalikku ala riigitee kinnistust 15176 Paide-Nahkmetsa tee (katastritunnus 56601:001:1920).

Üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa ja see sobib ka algatatava planeeringu eesmärgiga. Detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringut.

Planeeringuala asub varem väljakujunenud äripiirkonnas: põhjasuunas ehitustarvete kauplus Espak ja parkla, idasuunas Valgekivi Ärikeskus ja ala AS Tere piimatööstuskompleksi planeerimiseks, läänesuunas planeeritakse Kaitseliidu keskus ja lõunasuunas paikneb riigitee

nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee, tankla ja kaubanduskeskus Maksimarket. Lähtudes eelnevast kirjeldusest, ei ole planeeritava arendusega ette näha olulise negatiivse keskkonna- ja sotsiaalse mõju tekkimist piirkonnale, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) tähenduses.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus, ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevuste ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. august 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ nimetatud tegevuste alla, mille korral peab otsustaja andma eelhindangu planeeritava tegevuse keskkonnamõju kohta.

Tuginedes eelnevale, võttes aluseks KeHJS § 33 lõike 2 ja arvestades piirkonna olemasoleva äri- ja tootmispirkonnaga, on vähetõenäoline planeeritava tegevusega seotud negatiivsete keskkonnamõjude tekkimine ja detailplaneeringu algatamisel keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatata.

Käesoleva planeeringuala naaberkiinnistutele Ringtee 3 ja Ringtee 3a koostatakse Kaitseliidu keskuse planeeringut. Enne Prääma tee 20a detailplaneeringu algatamist toimusid koosolekud ja läbirääkimised kahe planeeringuala ühise juurdepääsuala lahendamiseks.

Paide Linnavalitsuse 25. mai 2019 korraldusega nr 288 algatati Prääma tee 20a kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) ja kinnitati planeeringu lähteseisukohad. Planeeringust huvitatud isik algatamisel oli osauhing Nautse, kuid alates kinnisasja Prääma tee 20a võõrandamisest jaanuaris 2020 on planeeringust huvitatud isik KPG Kaubanduse osauhing (edaspidi *huvitatud isik*). Huvitatud isiku põhitegevuseks Äriregistri alusel on jaemüük spetsialiseerumata kauplustes ja kodutarvete hulгимүүк.

Planeeringuala on hoonestamata haljasala, riigimaantee 15176 Paide-Nahkmetsa tee ääres.

Planeeringu koostaja on Aarens Projekt osauhing volitatud arhitekt Margus Veskimeister, kes vastab PlanS § 6 punktis 10 planeerijale kehtestatud nõuetele ja planeeri ja Andrus Pajula.

Detailplaneeringu eskiislahendus valmis juuliks 2020, lahendus arutati läbi Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnas. Kuna planeering ei muuda üldplaneeringut, ei ole vaja korraldada eskiislahenduse avalikku väljapanekut, lähteseisukohtade alusel võimaldatud kaalutusotsuse alusel ei peetud eskiislahenduse avaliku väljapaneku korraldamist vajalikuks.

Detailplaneeringu põhilahendus valmis märtsiks 2021, selle on kooskõlastanud Kaitseministeerium, Transpordiamet, Päästeamet, Terviseamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Telia Eesti AS, Enefit Green AS, Elektrilevi OÜ ja AS Paide Vesi.

Planeeringuala piirkonnas koostatakse paralleelselt kinnistuid Ringtee 3 (katastritunnus 56601:001:0047) ja Ringtee 3a (katastritunnus 56701:001:0047) hõlmavat „Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringut“, mille huvitatud isik on Kaitseliit. Mõlema detailplaneeringu alad ja planeeringute lahendused kattuvad juurdepääsualadel. Planeeringu alale on planeeritud servituudi seadmise kohustusega teemaa krunt, millele ehitatakse juurdepääsute käesoleva detailplaneeringu ja „Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu“ lahenduse vajaduseks. Lisaks on teemaa krundilt planeeritud juurdepääs kinnisasjale Prääma tee 20 (katastritunnus 56701:001:0921), servituudi seadmise võimalusega kinnisasja Prääma tee 20 kasuks.

Detailplaneeringu soojavarustuseks on planeeritud kolm varianti: liitumine Paide linna kaugküttega, maaküte vertikaalsete puuraukudega või kütmine gaasikatlaga.

Elektriliitumine on kavandatud huvitatud isiku omandis kinnisasja Prääma tee 20b (katastritunnus 56601:001:0041) alajaamast.

Detailplaneering koosneb seletuskirjast, asendiskeemist, tugijoonisest ja põhijoonisest. Planeeringu koostamiseks on tehtud topogeodeetiline mõõdistus. Alale on moodustatud kolm krunti, kaubandus-teenindushoone, tänavamaa ja elektrienergia jaotamise maakasutuse sihtotstarvetega.

Detailplaneeringuga on planeeritud kaubandushoonele hoonestusala, teemaa, liikluskorraldus, haljastus, sademevee juhtimise põhimõtted, ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni liitumiskohad, soojavarustuse võimalused, elektrienergiaga liitumine ning vajalikud servituudialad. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigiteelt 15176 Paide-Nahkmetsa tee.

Detailplaneering võeti vastu Paide Linnavalitsuse 21. veebruari 2022 korraldusega nr 53.

Vastuvõetud detailplaneeringu lahendusega ei ole eeldada olulise negatiivse keskkonnamõju tekkimist ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise algatamist.

Tuginedes PlanS § 135 kehtestatud nõuetele, korraldas Paide Linnavalitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajavahemikus 14. märts kuni 28. märts 2022. Kuna detailplaneering ei muuda kehtivat üldplaneeringut, on avaliku väljapaneku kestus vastavalt PlanS § 135 lõikele 5 vähemalt 14 päeva. Ettepanekud ja arvamused planeeringule paluti esitada paberikandjal postiaadressile Pärnu tn 3, Paide linn 72711 või elektroonselt e-posti aadressile paide@paide.ee tähtajaga 30. märtsiks 2022. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati huvitatud isikut, planeeringuala piirinaabreid, detailplaneeringuga seotud ameteid ja asutusi 23. veebruari 2022 kirjaga nr 7-1/22/15-1. Avalikkust teavitati Paide linna veebilehe www.paide.ee ja ajaleht Järva Teataja 26. veebruari 2022 numbris avaldatud teate kaudu, mis täidab kohaliku lehe ja maakonnalehe ülesannet. Avaliku väljapaneku ajal oli planeeringuga võimalik tutvuda elektroonselt Paide linna veebilehe lingil: www.paide.kovtp.ee/et/detailplaneeringud ja Paide Linnavalitsuses, Pärnu tn 3 teise korruse saalis.

Detailplaneeringu avalikul väljapaneku ajal ei esitatud planeeringu kohta kirjalikke arvamusi ja vastuväiteid. Kui planeeringu avaliku väljapaneku ajal ei esitata kirjalikke arvamusi, ei pea vastavalt PlanS § 136 lõikele 2 korraldama planeeringu avalikku arutelu. Arutelu ei korraldatud selle vajaduse puudumisel.

Planeeringust huvitatud isik, kinnisasja Prääma tee 20a omanik, KPG Kaubanduse osühing ning kinnisasjade Ringtee 3 ja Ringtee 3a omanik Kaitseliit sõlmisid 23. märtsil 2022 Tallinna notar Ragne Tehveri notaribüroos reaalservituutide seadmise lepingu teeservituudi seadmiseks kinnistute Ringtee 3 ja Ringtee 3a kasuks ja servituudi seadmise sademevee immutamiseks Prääma tee 20a kasuks. Leping on registreeritud notari ametitegevuse raamatu registris numbriga 950.

Reaalservituudi seadmise lepingu alusel annab kinnisasja Prääma tee 20a omanik KPG Kaubanduse OÜ kinnisasjade Ringtee 3 ja Ringtee 3a omanikule Kaitseliidule, tasuta ja tähtajatult kasutada detailplaneeringu krundile POS 2 rajatavat teed. Kaitseliit lubab kinnistutele Ringtee 3 ja Ringtee 3a juhtida ja immutada kinnistul Prääma tee 20a tekkivad sademeveed.

Planeeringu elluviimisel tuleb järgida planeeringus kehtestatud nõudeid, kokkuleppeid ja meetmeid. Planeeringu elluviimiseks tuleb seada planeeringu krunt positsioonile 2 juurepääsuservituut kinnisasja Prääma tee 20 kasuks ja tehnovõrkude valdajate kasuks. Ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee 15175 kaitsetsoonis, tuleb esitada kooskõlastamiseks Transpordiametile.

Detailplaneeringu koostamise korraldajal, Paide linnal ei teki detailplaneeringu elluviimisega PlanS § 131 lõikest 1 tulenevaid kohustusi detailplaneeringukohaste, avalikuks kasutuseks planeeritud teede ja sellega seotud rajatiste väljaehitamiseks. Avalikuks kasutuseks planeeritud teid ega rajatiseid ei ole planeeringus planeeritud.

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu detailplaneeringuga ei avaldu kultuurilist mõju piirkonnale. Planeeringu eesmärgiks seatud ärimaa krundi ja sellele hoonestusala planeerimine ning teemaa krundi planeerimine on täidetud. Ehitusõigus on antud kuni 1500 m² ehitusalusele pinnale, hoone korruselisus on kuni kaks korrust ja kõrgus kuni 14 meetrit.

Detailplaneeringus on lahendatud Paide Linnavalitsuse 25. mai 2019 korraldusega nr 288 lähteseisukohtades kinnitatud ja PlanS § 126 püstitatud ülesanded, mis on asjakohased planeeringu eesmärgi täitmiseks. Planeering vastab Paide linna ja planeeringust huvitatud isiku, KPG Kaubanduse osauhingu ruumilise arengu eesmärkidele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei ole eeldada negatiivseid mõjusid piirkonna majanduslikule-, sotsiaalsele-, kultuurilisele- ja looduskeskkonnale.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub planeeringuala piires kehtetuks 22. veebruaril 2011 kehtestatud Prääma tee 20, Prääma tee 20a ja Prääma tee 20b kruntide detailplaneering.

Kehtestatud detailplaneeringu lahendus (põhijoonis) on esitatud korralduse lisas.

1. Kehtestada Prääma tee 20a kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (OÜ Aarens Projekt töö nr DP-08/2020).
2. Korraldusega on võimalik tutvuda Paide linna veebilehe lingil www.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)

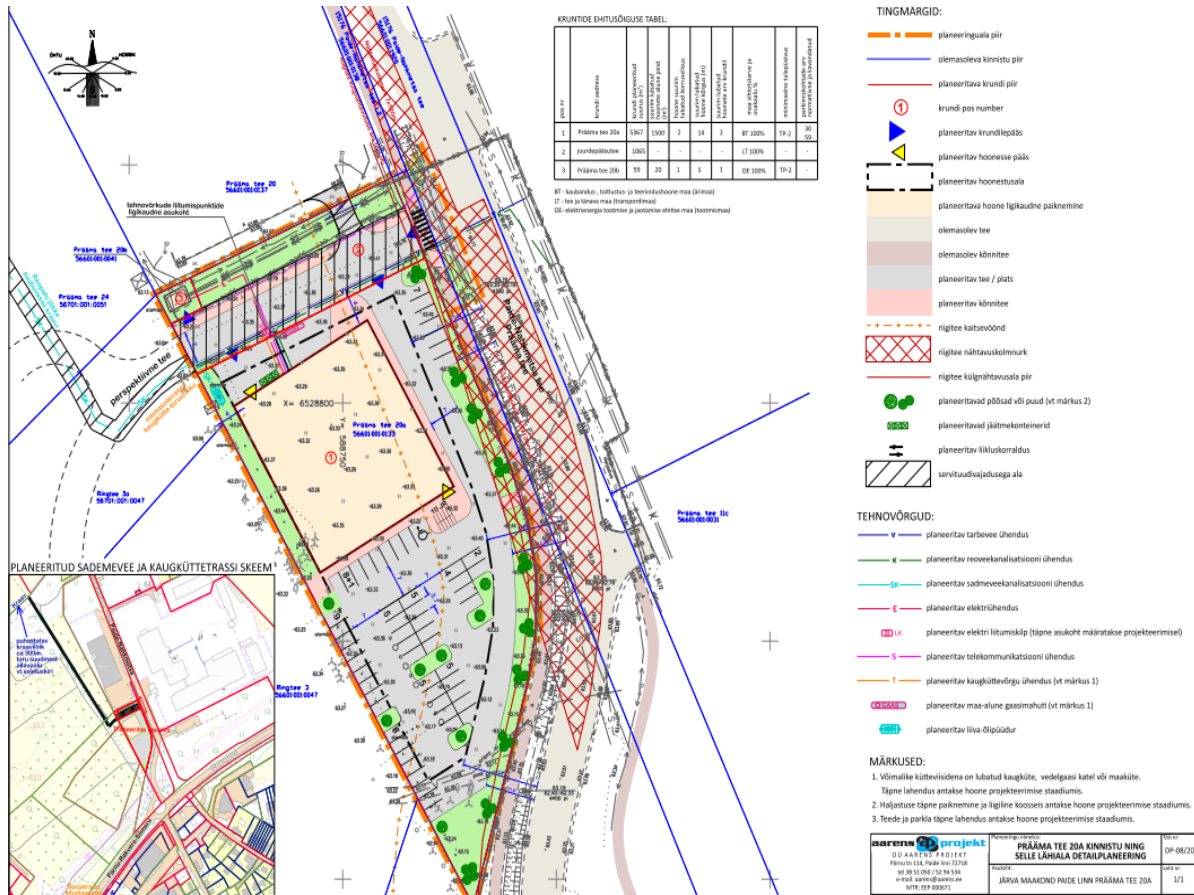
Siret Pihelgas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Lisa

Paide Linnavalitsuse 11. aprilli 2022 korralduse nr ...
 „Prääma tee 20a kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu
 kehtestamine“ juurde



(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
 linnasekretär