



PAIDE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Mäeküla Nurga kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Paide

21. aprill 2022 nr ..

25. oktoobril 2017 moodustus Paide linna, Paide valla ja Roosna-Alliku valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus Paide linn, mis on kõikide eelpool nimetatute üldõigusjärglane. Paide Linnavolikogu 15.12.2016 otsusega nr 61, Paide Vallavolikogu 15.12.2016 otsusega nr 40 ja Roosna-Alliku Vallavolikogu 15.12.2016 otsusega nr 54 kinnitatud Paide linna, Paide valla ja Roosna-Alliku valla ühinemislepingu punkti 5.3 alusel tegutseb moodustunud omavalitsusüksus Paide linn Paide linna põhimääruse alusel. Ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Paide linna õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil, kus need ühinemiseni kehtisid.

Otsus antakse planeerimisseaduse § 91 lõike 1, § 130 lõike 2 punkt 2 ja Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 5 punkti 5 alusel, juhindudes planeerimisseaduse § 90 lõikest 2 ja Paide Vallavolikogu 27. oktoobri 2011 otsusega nr 48 kehtestatud Paide valla üldplaneeringust.

Kinnisasja Nurga (katastritunnus 56504:001:0520) omanik ja detailplaneeringust huvitatud isik Gayane Danielyan (edaspidi *huvitatud isik*) esitas 4. detsembril 2018 taotluse Paide Linnavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks. Huvitatud isik volitas 15. jaanuaril 2019 Nurga kinnisasja arendamisega tegelema Vahe Manukjan'i ja detailplaneeringu koostamisega Andrus Pajula, kes on osäühing Aarens Projekt planeerija.

Detailplaneeringu eesmärk on Nurga kinnistule ruumilise terviklahenduse loomine toitlustus- ja teenindushoone, kütusetankla, autode selvepesula ning neid teenindavate rajatise ehitamiseks.

Lähtudes planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 punktist 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Paide Vallavolikogu 27. oktoobri 2011 otsusega nr 48 kehtestatud Paide valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) peatükk 12 alusel on detailplaneeringu koostamine täiendavalt seadusele kohustuslik autoteenindusjaama ja bensiinjaama rajamise korral.

Nurga kinnisasja maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu järgi on maatulundusmaa ja detailplaneeringus tehakse ettepanek üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ärimaaks.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisel lähtutakse üldplaneeringu menetlemise normidest vastavalt PlanS peatükile 6.

Detailplaneeringu algatamisel on vaja otsustada kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajaduse üle. Detailplaneeringu alusel kavandatavad tegevused ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevused. Planeeritav tegevus ei kuulu *KeHJS* § 33 lõikes 1 nimetatud tegevuste loetelusse, mille puhul *KSH* tuleb algatada. *KSH* algatamise vajalikkust on kaalutud *KeHJS* § 33 lõike 2 punkt 1 alusel koostatud eelhinnangus, sest detailplaneeringu koostamise tulemusena tehakse strateegilises planeerimisdokumendis ehk üldplaneeringus muudatused.

Eelhinnangu koostamisel on lähtutud *KeHJS* § 33 lõike 5 kriteeriumitest, keskkonnaministri 16. augusti 2017 määrusest nr 31 „Eelhinnangu sisu täpsustatud nõuded“, juhendeid „KMH/*KSH* eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat“.

Eelhinnangu koostamise lähteinfo oli kuni kahekorruseliste toitlustus- ja teenindushoonete rajamine ehitisealuse pindalaga kuni 1300 m² ja kõrgusega kuni 12 meetrit. Kinnistu olemasolev puurkaev suletakse ja planeeritakse kaks uut puurkaevu, reovee puhastamiseks nähakse ette väikepuhastid, kütuse maksimaalseks ladustamise koguseks planeeritakse kuni 200 tonni.

Eelhinnangus hinnati kavandatava tegevusega kaasnedavad võivad mõju vee ja pinnase saastamisele, õhukvaliteedile, jäätmetekkele, müra, vibratsiooni, valgusreostuse ohtu, avariolukordade tekke võimalust, Natura 2000 alale, sotsiaalsetele vajadustele ja kultuuriväärtustele. Tegevusega kaasnedavad võivad negatiivse mõju ennetamiseks ja vältimiseks nähti ette meetmed planeeringu elluviimiseks ja tankla opereerimiseks.

Eelhinnangu lõppjärgeldusest selgus, et detailplaneeringu algatamisel ei ole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist, sest planeeritavate tegevustega ei ole ette näha piirkonna keskkonnaseisundi halvenemist, avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, planeeringuala läheduses ei paikne looduskaitsealised ega kultuuriloolised objektid, planeeritud tegevustega ei kaasne negatiivset mõju Natura 2000 aladele, müra-, vibratsiooni-, valgusreostuse- ega jäätmeteket.

Vastavalt *KeHJS* § 33 lõikele 6 saadeti otsuse eelnõu *KSH* algatamise või mittealgatamise üle otsustamiseks, arvamuse avaldamiseks valdkonnaga tegelevatele riigiasutustele, sh. Keskkonnaametile, Lennuametile, Maanteeametile, Päästeametile ja Terviseametile. Lennuamet vastas, et Nurga kinnisasjale kavandatavad hooned ei mõjuta lennuohutust piirkonnas. Terviseamet ja Keskkonnaamet esitasid ettepanekud, millega arvestati eelnõu edasises menetluses. Ükski asutus ei pidanud vajalikuks *KSH*-t algatada. Planeeritavate tegevustega kaasnedavad võivad keskkonnamõjud on võimalik lahendada planeeringu koostamise käigus, sest *PlanS* § 126 lõike 1 punkt 12 kohaselt on detailplaneeringu üks ülesanne keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

Tuginedes eelnevale ja võttes aluseks *KeHJS* § 33 lõike 2 ja kaaludes negatiivsete keskkonnamõjude tekkimise tõenäosust, ei algatata detailplaneeringu algatamisel keskkonnamõju strateegilist hindamist.

12. aprillil 2019 sõlmiti huvitatud isiku ja Paide Linnavalitsuse (edaspidi *linnavalitsus*) vahel haldusleping nr 13-1/19/164-1 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning

eelkokkuleppe detailplaneeringukohaste avaliku kasutusega rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks. Linnavalitsuse kui detailplaneeringu koostamise korraldaja eelarves puudusid rahalised vahendid planeeringu koostamise kulude kandmiseks ja huvitatud isik kannab need kulud ise.

Paide Linnavalikogu 20. juuni 2019 otsusega nr 104 algatati Mäeküla Nurga kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering või planeering*), kinnitati lähteseisukohad ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeeringuala pindala on ca 3,3 ha ja see hõlmab Nurga kinnisasja (katastritunnus 56504:001:0520), kinnisasjaga piirnevaid riigiteed 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja riigiteed 15175 Paide-Müüdi-Mäeküla tee.

Planeeringuala piirneb põhjasuunast kinnisasjadega Rammuli põld (katastritunnus 56501:001:0357; maatulundusmaa) ja Kõrre (katastritunnus 56504:001:0144; elamumaa), idasuunast riigiteega 2 (katastritunnus 56504:001:0640; transpordimaa), lõunasuunast riigi kõrvalmaanteega 15175 (katastritunnus 56504:001:0084; transpordimaa) ja läänesuunast kinnisasjaga Kooli (katastritunnus 56504:001:0661; maatulundusmaa).

Kinnisasja Nurga omanikuvahetus toimus augustis 2019, uueks omanikuks sai osaühing Tiridates (registrikood 10360691), kelle juhatuse liige on Gayane Danielyan. Osaühing Tiridates on omanikuvahetuse hetkest planeeringust huvitatud isik, keda esindab 15. jaanuari 2019 volituse alusel Vahe Manukjan. Huvitatud isiku põhitegevuseks Äriregistri alusel on kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Planeeringualal on kaks lammutatud hoonet, puurkaev (ehitisregistri kood 220570516), ja üksikud puud, suurem osa kinnistust on põllumaa. Planeeringuala paikneb riigi kõrvalmaantee 15175 ja riigitee 2 ääres, alast läänesuunda jääb uue riigitee 2 trassikoridor ja juurdepääs sellele. Koht on logistiliselt hea tankla ja pesula ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostaja on osaühing Aarens Projekt seitsmenda taseme ruumilise keskkonna planeerija Margus Veskimester, kes vastab PlanS § 6 punktis 10 planeerijale kehtestatud nõuetele ja planeerija Andrus Pajula.

Detailplaneeringu eskiislahendus, koosseisus seletuskiri ja eskiisjoonis, valmis oktoobriku 2019. Vastavalt PlanS § 82 lõikele 1 ja 3 korraldatakse eskiislahenduse avalik väljapanek, mis korraldati ajavahemikus 12. november kuni 11. detsember 2019. Linnavalitsus teavitas avalikust väljapanekust 29. oktoobril 2019 kirjaga nr 7-1/19/8-1 planeeringuala piirinaabreid ja planeeringuga seotud riigiameteid, võimalusest eskiislahendusele arvamust avaldada. Eskiislahendusega oli võimalik tutvuda Paide linnavalitsuses, Pärnu tn 3 ja elektrooniliselt Paide linna kodulehel www.paide.ee. Avalikust väljapanekust teavitati ka ajaleht Järva Teataja 29. oktoobri 2019 lehenumbri. Avaliku väljapaneku ajal esitasid ettepanekud Keskkonnaamet ja Maanteeamet. Keskkonnaamet juhtis tähelepanu planeeringu lähteseisukohtades püstitatud ülesannete täitmisele, planeeritud puurkaevu veevõtukogusele ja sanitaarkaitsealale, reovee väikepuhasti kujadele, sademevee puhastamisele ja kütusehoidla planeerimisele. Maanteeamet juhtis tähelepanu 3. juunil 2019 väljastatud seisukohtadele ja palus nendega arvestada planeeringu põhilahenduse kooskõlastamiseks. Eskiislahenduse avalik arutelu oli planeeritud 17. detsembril 2019 kell 16.30 Paide Linnavalitsuses, Pärnu tn 3, kuid sellel ei osalenud kedagi.

Detailplaneeringu põhilahenduse koostamine vältas peaaegu aasta, selle aja jooksul peeti läbirääkimisi Maanteeametiga, planeeringualalt riigimaanteele mahasõitude ja kiiruspiairangu kehtestamise võimaluste osas. Planeeringulahendus oli korduvalt läbivaatamisel linnavalitsuse linnamajandusosakonnas.

Detailplaneeringu põhilahendus, koosseisus olemasolev olukord, situatsiooniskeem, põhijoonis, tehnovõrkude joonis ja seletuskiri, oli kooskõlastamiseks valmis 22. aprillil 2021, kui see esitati kirjaga nr 7-1/21/29-1 Päästeametile, Terviseametile, Transpordiametile (varasem Maanteeamet), Keskkonnaametile ja Rahandusministeeriumile. Keskkonnaamet juhtis tähelepanu, et vastavalt ameti põhimäärusele ei ole neil seaduslikku alust käesoleva detailplaneeringu kooskõlastamiseks, kuid planeeringulahenduses juhiti tähelepanu, et sademeveelahenduse väljaehitamisel järgitaks kehtivaid nõudeid, heitvee immutusala ja puurkaevude vaheline kuja vastaks kehtivatele nõuetele ja selgitatud õhusaasteloa vajaduse künniskogused. Päästeamet kooskõlastas planeeringulahenduse. Transpordiamet kooskõlastas planeeringu kehtivusega 12. mai 2023 ja juhtis tähelepanu planeeringu elluviimisel koostöö tegemise vajadusele. Terviseamet kooskõlastab planeeringu tingimusteta. Rahandusministeerium ei määra planeeringu menetluses täiendavaid koostöö tegijaid.

Huvitatud isik ja planeeringu koostaja esitavad detailplaneeringu vastuvõtmiseks augustis 2021, koosseisus seletuskiri, asendiskeem, olemasoleva olukorra joonise, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis ja ruumiline visuaal. Planeeringulahenduses on arvestatud keskkonnamõju eelhinnangu meetmetega ja lahendatud eelnevates menetlustappides tekkinud küsimused. Vastuvõetava detailplaneeringu lahendusega ei ole eeldada olulise keskkonnamõju tekkimist ja KSH algatamise vajaduse tekkimist. Planeeringualale on moodustatud kaubandus- ja teenindushoonete maa ja tankla maa krunt, kuhu on planeeritud hoonestusalad, parklad, haljastus, puurkaevud ja reoveekäitlussüsteemid. Transpordimaa krundile, riigitee 15175 sõidutee äärde on planeeritud jalg- ja jalgrattatee. Juurdepääs Nurga kinnisasja planeeritud alale on riigiteelt 15175. Planeeringus on käsitletud radooniohu võimalikkust ja vajadusel täiendavate uuringute tegemist projekteerimise etapis. Planeeringu lahenduses ei ole planeeritud avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatise, mille väljaehitamisel kaasneksid kohustused linnavalitsusele vastavalt PlanS § 131 lõikele 1.

Detailplaneering võeti vastu Paide Linnavolikogu 16. septembri 2021 otsusega nr 37.

Tuginedes PlanS § 87 lõigetes 1 ja 4 kehtestatud nõuetele, korraldas linnavalitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajavahemikus 6. oktoober kuni 5. november 2021. Ettepanekud ja arvamused planeeringule paluti esitada paber kandjal postiaadressile Pärnu tn 3, Paide linn 72711 või elektroonselt e-posti aadressile paide@paide.ee, tähtajaks 8. november 2021. Planeeringu avalikust väljapanekust teavitati huvitatud isikut, planeeringuala piirinaabreid ja riigiasutusi 20. septembri 2021 kirjaga nr 7-1/21/56-1. Avalikkust teavitati Paide linna veebilehel www.paide.ee, ajaleht Järva Teataja 21. septembri 2021 numbris ja oktoobrikuu Paide Linnalehes, oktoobri esimesel nädalal. Avaliku väljapanekul oli planeeringuga võimalik tutvuda elektroonselt Paide linna veebilehe lingil: paide.kovtp.ee/et/detailplaneeringud ja paber kandjal linnavalitsuses, Pärnu tn 3 teise korruse saalis.

Avalikul väljapanekul esitas planeeringule arvamused Transpordiamet (kiri registreeritud 02.11.2021 nr 7-1/21/56-1) ja R&R Real Estate osahing/ aktsiaselts Tartu Terminal ühiselt (edaspidi *Terminal Grupp*) (kiri registreeritud 29.10.2021 nr 7-1/21/56-2).

Transpordiamet tegi ettepaneku korrigeerida põhijoonist selliselt, et ristuva riigiteega 15175 paralleelselt planeeritud jalg- ja jalgrattatee ei „lõikaks“ planeeringualale planeeritud parkimiskohti. Lisaks juhiti tähelepanu riigiteede kaitsevööndisse planeeritud puurkaevu kohta ja ehitamisega kaasnedavatest ohtudest puurkaevu vee kvaliteedile. Linnavalitsus korrigeeris planeeringut ja vastas Transpordiametile (kiri nr 7-1/21/56-4 7.12.2021), Transpordiamet nõustus korrigeeritud planeeringu lahendusega (kiri registreeritud nr 7-1/21/56-5 7.12.2021).

Terminal Grupp esitas ettepanekud Mäekülas Koeru ristmiku ja uue riigitee 2 Mäeküla möödasõidu vahele uue ühendustee projekteerimiseks kinnisasjadel Kaupluse (katastritunnus 56504:001:0037) ja Rammuli (katastritunnus 56501:001:0356) mugavama pääsemise võimalusena uuele riigitee 2 trassile. Uus tee kulgeks Nurga kinnistust põhjasuunas ja Nurga kinnistule tehti ettepanek liikluskorraldusliku mahasõidu planeerimiseks. Selgus, et Terminal Grupp on esitanud Transpordiametile projekteerimistingimuste taotluse nimetatud ühendustee projekteerimiseks. Kuni projekteerimistingimustele vastuse saamiseni tehakse ettepanek planeeringu menetlus peatada. Väideti, et Nurga planeeringu lahendus ei võta arvesse uue riigitee 2 trassi teede lahendust.

Linnavalitsus vastas arvamustele 8. novembril 2021 (kiri nr 7-1/21/56-3), milles andis teada, et huvitatud isik ei ole teie ettepanekuga nõus ja seoses sellega planeeringu lahendust ei muudeta ja planeeringu menetlemist ei peatata. Planeering on kooskõlastatud Transpordiametiga, selle liikluskorralduslik lahendus on ühendatud olemasoleva riigiteega 15175, mis on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus planeeritud kogujateeks põhimaantee nr 2 Mäeküla möödasõidu liikluskorralduses ja koostatavas maantee eskiisprojektis. Paide Linnavalitsus soovis ettepanekute tagasivõtmist ja sellest teavitamist 22. novembriks 2021. Terminal Grupp ei võtnud ettepanekuid tagasi. Kui planeeringu avalikul väljapanekul esitatud kirjalike ettepanekutega ei arvestata, korraldatakse 45 päeva jooksul pärast avalikku väljapanekut planeeringu avalik arutelu (PlanS § 83 lõige 1). Linnavalitsus korraldas avaliku arutelu 14. detsembril 2021 kell 16 linnavalitsuse Pärnu tn 3 saalis ja samal ajal veebiülekanadena MS Teams, teavitas arutelust planeeringule ettepaneku tegijaid, piirinaabreid ja riigiameteid 24. novembri 2021 kirjaga nr 7-1/21/74-1. Teade avaldati ajaleht Järva Teataja 25. novembri 2021 numbris.

Arutelul osales huvitatud isik, planeeringu koostaja, Terminal Grup'i, Rahandusministeeriumi, Transpordiameti ja linnavalitsuse esindaja. Arutelu juhatas linnavalitsuse planeeringute peaspetsialist, kes tutvustas planeeringu eesmärki, selle lahendust ja avalikku väljapanekul tehtud ettepanekuid. Terminal Grupp tutvustas oma ettepanekuid planeeringulahendusele. Huvitatud isik jääb arutelul oma varasema seisukoha juurde ja ei nõustu Terminal Grupi ettepanekutega. Arutelul ei jõutud Terminal Grupp ettepanekute osas kokkuleppele. Arutelu kohta koostati protokoll, mis edastati osalejatele 16. detsembril 2021.

Tuginedes PlanS § 84 lõikele 1, avaldatakse informatsioon avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta 30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse linnalehes ja maakonnalehes. Informatsioon avaldati maakonnaleht Järva Teataja 21. detsembri 2021 lehenumbris ja Paide Linnalehe jaanuar 2022 lehenumbris 3. jaanuaril 2022.

Transpordiamet edastas 27. detsembril 2021 linnavalitsusele Transpordiameti 22. detsembri 2021 korralduse nr 1.1-3/21/550 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu- Võru- Luhamaa km 87,5-108,1 Mäo-Imavere lõigu I klassi maantee eelprojekti koostamiseks“. Korralduse lisas 2, arvamuste ja kooskõlastuste koondtabeli jaos nr 2.2 „Piiirnevate kinnisasjade omanikud“ punktis 4 on käsitletud kinnisasjade Rammuli ja

Kaupluse omanike ettepanekut uue tee projekteerimiseks Mäekülas ja Transpordiameti otsust ettepanekuga mittendüstumise kohta. Kinnisasjade Rammuli ja Kaupluse omanik on planeeringule ettepanekud esitanud Terminal Grupp'i kuuluv ettevõtte. Transpordiameti 22. detsember 2021 korralduse lisa 1 (projekteerimistingimused) punkt 5.8.4. alusel on korralduse lisas 2 esitletud arvamused ja kooskõlastused siduvad maantee projekteerimisel.

Linnavalitsus saatis Transpordiameti 22. detsembri 2021 korraldusest nr 1.1-3/21/550 saadud informatsiooni alusel Terminal Grupile kirja 04. jaanuaril 2022 (registreeritud nr 7-1/22/1-1) uue ühendustee projekteerimise mitte võimaldamise kohta. Kuna detailplaneeringu lahendusele tehtud ettepanek oli seotud uue ühendustee rajamisega, palus linnavalitsus planeeringule 29. oktoobril 2021 tehtud ettepanekud tagasi võtta ja teavitada sellest kirjalikult 19. jaanuariks 2022.

Terminal Grupp vastas linnavalitsusele 14. jaanuaril 2022 (registreeritud nr. 7-1/22/2-2), milles selgitatakse oma ettepanekut, eesmärgiga tõsta Nurga kinnisasja väärtust naaberkinnisasjade ja kogu piirkonna võimaluste suurendamisel. Selgitatakse piirkonna olulise liiklussõlme tekkimist, võimalust planeeringuga uued väljakutsed lahendada, oodatakse Transpordiameti ja linnavalitsuse ettepanekuid detailplaneeringu lahenduse muutmiseks ja Mäeküla piirkonna arendamiseks. Esitatud ettepanekuid tagasi ei võetud.

Linnavalitsus vastas Terminal Grupile 01.02.2022 (registreeritud nr. 7-1/22/7-2) seoses ettepanekuga koostööpakkumisele Mäeküla teenindusjaama arendamiseks ja Nurga kinnistu detailplaneeringu muutmise ettepanekuga. Vastuses selgitatakse planeerimisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isiku huvide tasakaalustatud arvestamist, planeeringule tehtud ettepanek on riive Nurga kinnisasja omaniku suhtes, mis ei ole piisavalt põhjendatud. Terminal Grupp omandis kinnisasjadelt Kaupluse ja Rammuli on tagatud ligipääs riigimaanteele linnavalitsuse 16.11.2020 korraldusega nr 571 kehtestatud „Mäeküla Kaupluse kinnistu ja Rammuli kinnistu osaala detailplaneeringu“ alusel ja ei saa olla õiguspärasest ootust, et nimetatud kinnisasjadele võimaldatakse täiendav juurdepääs läbi Nurga kinnisasja. 16. novembril 2020 kehtestatud detailplaneeringus ei ole kaalutud uuele riigitee 2 trassile pääsemist olemasoleva teedevõrgu väliselt. Linnavalitsus ei arvesta planeeringus Terminal Grup'i ettepanekutega.

Tuginedes asjaolule, detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut ja planeeringu avalikul väljapanekul ei arvestatud kõiki kirjalikke arvamusi ja lähtudes PlanS § 90 lõikest 1, esitati detailplaneering Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks (kiri nr 7-1/22/2-1 05.01.2022). Detailplaneeringu heakskiitmise menetluse osana toimus 14. veebruaril 2022 kell 14 Paides, Rüütli tn 25 detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamise arutelu. Arutelu juhtisid Rahandusministeeriumi esindajad, osalesid huvitatud isik, planeeringu koostaja, Terminal Grupi esindajad ja linnavalitsuse esindajad.

Arutelu tulemusel jäid lahendamata ettepanekud läbipääsutee planeerimiseks kinnisasjale Rammuli põld kavandatavalt teelt üle Nurga kinnistu planeeringuala. Linnavalitsus soovis planeeringu lahendamata ettepaneku kaalumiseks täiendavat aega 28. veebruarini 2022.

Linnavalitsus arutas ettepanekut ja otsustas 22. veebruari 2022 kirjas nr 7-1/22/14-1 mitte arvestada detailplaneeringule esitatud ettepanekuid ja mitte muuta 16. septembri 2021 otsusega nr 37 vastu võetud detailplaneeringu lahendust. Kiri saadeti ettepaneku esitajale, huvitatud isikule, planeeringu koostajale ja Rahandusministeeriumile.

Rahandusministeerium saatis 14. märtsi 2022 kirjaga nr 14-11/387-3 linnavalitsusele planeeringu heakskiitmise vastuse, milles käsitles planeeringu menetlemisega seotud asjaolusid, avalikul väljapanekul esitatud, kuid arvestamata jäetud ettepanekute kokkuvõtet ja ministeeriumi seisukohti arvamustele. Rahandusministeeriumi hinnangul on linnavalitsus

selgitanud ja põhjendanud planeeringulahenduse valikut Paide Linnavolikogu 16. septembri 2021 otsusega nr 37 kui detailplaneering vastu võeti ja pidas planeeringulahenduse sobivaks ja otstarbekaks. Vastavalt PlanS § 86 lõikele 2 on detailplaneeringu vastuvõtmisega linnavolikogu kinnitanud, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja on koostatud vastavuses linna ruumilise arengu eesmärkidega. Detailplaneeringule esitatud ettepanekus teelõigu rajamise kohta läbi Nurga kinnistu ei tagaks juurdepääsu kinnisasjadele Kaupluse ja Rammuli, vaid üksnes kinnisasjani Rammuli põld.

Rahandusministeerium tutvus planeeringu koostamise ja koostamise korraldamise materjalidega ning viis läbi 14. veebruaril 2022 ettepanekute ärakuulamise ja annab teada, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud ettepanekuid esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele ning puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks heakskiidumenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS § 90 sätestatud pädevusele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS § 126 sätestatud detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste riigiasutustega ja võrguvaldajatega ning selle koostamise on kaasatud puudutatud isikud.

Rahandusministeerium nõustub detailplaneeringuga taotletava, kehtiva Paide valla üldplaneeringu muutmise ettepanekuga, muuta detailplaneeringuala krundi maatulundusmaa juhtotstarve ärimaa. Üldplaneeringu muutmist on põhjendatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 1.2.3. Ministeerium on selgitanud, et vastavalt haldusmenetluse seaduse § 4 lõikele 1 on haldusorganile antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel. Planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, erinevate huvide arvesse võtmine ning detailplaneeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohalik omavalitsus.

Lähtudes PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 2 ning arvestades riigihalduse ministri 11. novembri 2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, annab Rahandusministeerium heakskiidu Mäeküla Nurga kinnistu detailplaneeringule, selle kehtestamise üle otsustamiseks.

Terminal Grupp poolt detailplaneeringule esitatud ja arvesse võtmata ettepanekute mitteamestamist on analüüsitud ja kaalutud järgmiselt:

Esitatud ettepanekud eiravad planeerimismenetluse üldtunnustatud põhimõtteid ning ei teeni avaliku huvi eesmärki. Ettepanek on vastuolus Transpordiameti 22. detsember 2021 korraldusega nr 1.1-3/21/550 kinnitatud projekteerimistingimustega, mis on välja töötatud eelneva analüüsi tulemusel.

Riigikohtu praktikas on korduvalt leitud, et juurdepääsunõude rahuldamise eeldusteks on juurdepääsu puudumine avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu taotleja kinnisasjale, taotletava juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus ja juurdepääsu taotleja juurdepääsu vastu omatava huvi ülekaalus võrreldes kinnisasjaga, mille kaudu juurdepääsu soovitakse.

Ettepaneku tegijal ei ole eelnimetatud eeldused juurepääsutee rajamiseks täidetud, sest Terminal Grupile kuuluvatele kinnistutele Rammuli ja Kaupluse on juurdepääs määratud Kaupluse ja Rammuli kinnistu osaala detailplaneeringuga.

Tehtud ettepanek ei arvesta ka Riigikohtu praktikas kujundatud seisukohti juurdepääsuõiguse sisustamisel ja hindamisel. Juurdepääsu puudumisega on tegemist siis, kui kinnisasi ei piirne üheski kohas avalikult kasutatava teega.

Ettepaneku tegija ei ole välja toonud põhjendusi, millest tulenevalt on olemasoleva juurdepääsu kasutamine ebamõistlikult kallis või muul viisil koormav. Asjaolu, et rajatavat teed oleks ärielistel eesmärkidel mugavam kasutada, ei saa olla mõistlik põhjendus juurdepääsuõiguse määramisel.

Ettepaneku tegija põhjendus, mille kohaselt Nurga kinnistu planeeringu lahendus ei arvesta uue riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee rajamisel kavandatavat teede lahendust, on eksitav ning ebaõige. Nurga kinnistu planeering on kooskõlastatud Transpordiametiga, planeeringu liikluskorralduslik lahendus on ühendatud olemasoleva riigiteega 15175, mis on teemaplaneeringus planeeritud kogujateeks uue riigitee nr 2 Mäeküla möödasõidu liikluskorralduses ja koostatavas eskiisprojekti.

Ettepaneku tegija põhjendus, et detailplaneeringu koostamise korraldaja linnavalitsus lahendaks juurdepääsu küsimuse kinnisasja Rammuli põld kaudu, sest nimetatud kinnisasjale puudub avalik juurdepääs, ei ole põhjendatud ja objektiivne, sest kinnisasjadele peale- ja mahasõidud riigiteedelt otsustab ja planeerib Transpordiamet, mitte linnavalitsus.

Kinnistusraamatu andmetele ei kuulu kinnisasi Rammuli põld Terminal Grupi ettevõtetele ja vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) § 156-le ei ole ettepaneku tegija õigustatud isikuks nimetatud kinnisasjale juurdepääsuõiguse taotlemisel ja seda isegi siis, kui peetakse silmas kinnisasja Rammuli põld omandamise võimalust tulevikus.

Terminal Grupp poolt esitatud ettepanekud on kantud eelkõige ärielistest huvidest ja kaalutlustest, mis ei lähtu naaberkinnisasjade omanike õigustest ning on neid otseselt eiravad. Ettepanekus ei ole kaalukaid ja õiguslikke aluseid, et võimaldada kinnisasjadele Rammuli ja Kaupluse täiendav juurdepääsuõigus avalikult kasutatavale teele läbi kinnisasjade Rammuli põld ja Nurga.

Ettepaneku tegija põhjendus, et ärielistel kaalutlustel on rajatava tee kaudu mugavam ning optimaalsem kavandada juurdepääsu Kaupluse ja Rammuli kinnisasjadele kavandatava teenindusjaamani, ei kaalu üles Nurga kinnistu planeeringust huvitatud isiku õiguseid ja huve, talle kuuluva kinnisasja valdamisel, kasutamisel ja käsutamisel.

Lähtudes eelnevast ei arvestata detailplaneeringu koostamise korraldaja Paide Linnavalitsus detailplaneeringule Terminal Grupp poolt 29. oktoobril 2021 esitatud ettepanekutega.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb järgida planeeringus kehtestatud nõudeid, kokkuleppeid ja meetmeid võimaliku negatiivse mõju vältimiseks.

Detailplaneeringu lahendusega on alale moodustatud kolm krunti, toitlustushoone, tankla ja riigitee 15175 alasse jalg- ja jalgrattatee rajamiseks ning määratud kruntide maakasutuse sihtotstarbed. Tankla ja toitlustushoone kruntidele on määratud hoonestusalad, antud ehitusõigus ja kehtestatud arhitektuurinõuded. Reovesi puhastatakse väikepuhastites, heitvesi juhatakse imbkanalisse. Sademevesi on planeeritud juhtida läbi õli-liivapüüniste imbkanalisse. Juurdepääs alale on planeeritud riigiteelt 15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee planeeringu põhijoonisel näidatud lahenduse kohaselt. Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevate ja perspektiivsete riigiteedega ning nendest tekkivate häiringutega. Planeeringus ei kavandata müratundlikke ehitisi ja rajatise, liiklusrüüa piiramise meetmed välisõhus ei ole vajalikud. Alale on planeeritud mitmerindeline haljastus, mis hakkab täitma ka müra leevendamise funktsiooni, parkimisalad liigendatakse haljasaladega. Liitumine elektrivõrguga on planeeritud Mäeküla alajaamast maakaabliga. Tulekustutusvee vajaduseks on planeeritud tuletõrjervee mahuti.

Planeeringuala arendajal tuleb rajada välisvalgustus planeeringualal ja riigiteel 15175 alates olemasoleva riigitee 2 ja riigi kõrvalmaantee 15175 ristmikust kuni Nurga kinnistu planeeritud mahasõiduni ja samale alale planeeritud jalg- ja jalgrattatee. Kuna planeeringuala paikneb riigiteede kaitsetsoonis, tuleb planeeringu elluviimiseks koostatavad ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiametiga.

Hoonete ja rajatiste ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda luba ehitamiseks.

Planeeringu koostamisel on arvesse võetud 2019. aastal koostatud keskkonnamõju eelhinnangu meetmed, planeeritud tegevused ei mõjuta selle elluviimisel oluliselt piirkonna majanduslikku-, sotsiaalset-, kultuurilist- ja looduskeskkonda.

Detailplaneeringus on lahendatud Paide Linnavolikogu 20. juuni 2019 otsusega nr 104 kinnitatud lähteseisukohtade ja PlanS § 126 püstitatud ülesanded, mis on asjakohased planeeringu eesmärgi täitmiseks. Planeering on saanud heakskiidu kehtestamiseks Rahandusministeeriumilt ja see vastab Paide linna ja planeeringust huvitatud isiku Tiridates osauhing ruumilise arengu eesmärkidele.

Kehtestatav detailplaneering on otsuse lisas 1

1. Kehtestada Mäeküla Nurga kinnistu detailplaneering (OÜ Aarens Projekt töö nr DP-12/2018).
2. Otsusega on võimalik tutvuda Paide linna veebilehe lingil paide.kovtp.ee/detailplaneeringud.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Paide Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Alt
linnavolikogu esimees

Mäeküla Nurga kinnistu detailplaneering

Koostaja: Aarens Projekt OÜ; töö nr DP-12/2018

SISUKORD:

I SELETUSKIRI

II PÕHIJONIS

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA JA ANALÜÜS

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paide linnas Mäeküla külas Nurga kinnistule ruumilise terviklahenduse loomine toitlustus- ja teenindushoone, vedelkütuse tankla, autode selvepesula ning neid teenindavate rajatiste rajamiseks. Planeeringuala suurus on ca 3,3 ha ning see hõlmab Nurga kinnistut ja sellega piirnevaid 15175 Paide – Mündi - Mäeküla tee ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lõike. Planeeringualal kehtivaid detailplaneeringuid ei ole. Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat Paide valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas.

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust on kaalutud ja eelhinnang on koostatud Paide Linnavalitsuse poolt. KSH eelhinnangu koostaja ei pidanud antud planeeringu puhul keskkonnamõju strateegilist hindamist vajalikuks järgnevatel põhjustel:

- 1) planeeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatuse või müra taseme suurenemist üle vastavate piirnormide;
- 2) lähtudes planeeringuga hõlmatud ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatud tegevuste elluviimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Samuti on avariiolekordade esinemise tõenäosus väike, juhul kui järgitakse korrektselt tule- ja tööhutusnõudeid;
- 3) kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
- 4) projektiga hõlmatud alal ja vahetusläheduses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid;
- 5) projektiga ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, sest nimetatud alad projekti piirkonnas puuduvad;
- 6) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ja lõhna teket ega jäätmeteket.

1.2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

1.2.1 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Paide Linnavolikogu 20.06.2019 otsus nr 104 „Mäeküla Nurga kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate planeeringutega:

- Paide valla üldplaneering;
- Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 2(E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“.

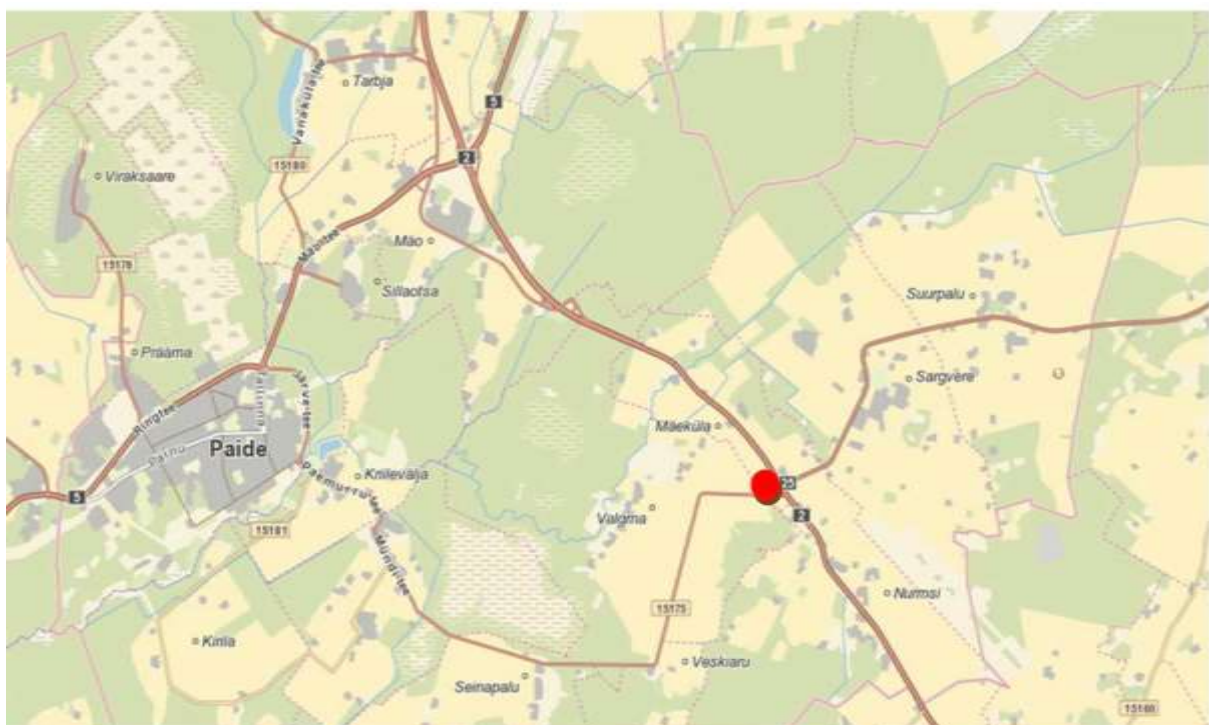
1.2.2 Olemasolev olukord

Planeeritav ala ning kogu kontaktvöönd asub Paide linnas Mäeküla külas Nurga kinnistul ja selle lähiümbruses. Planeeringuala suurus on ca 3,3 ha ning see hõlmab Nurga kinnistut ja sellega piirnevaid 15175 Paide – Mündi - Mäeküla tee ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lõike.

Nurga kinnistu on eraomandis olev 2,31 ha suurune elamumaa sihtotstarbega kinnistu: registriosa nr 497536, katastriüksuse tunnus 56504:001:0520. Kinnistu hoonetele on koostatud lammutusprojektid ning hooned on lammutatud.

Tehnovõrkudest asub kinnistul puurkaev ning kinnistut läbivad kesk- ja madalpinge elektri õhuliinid.

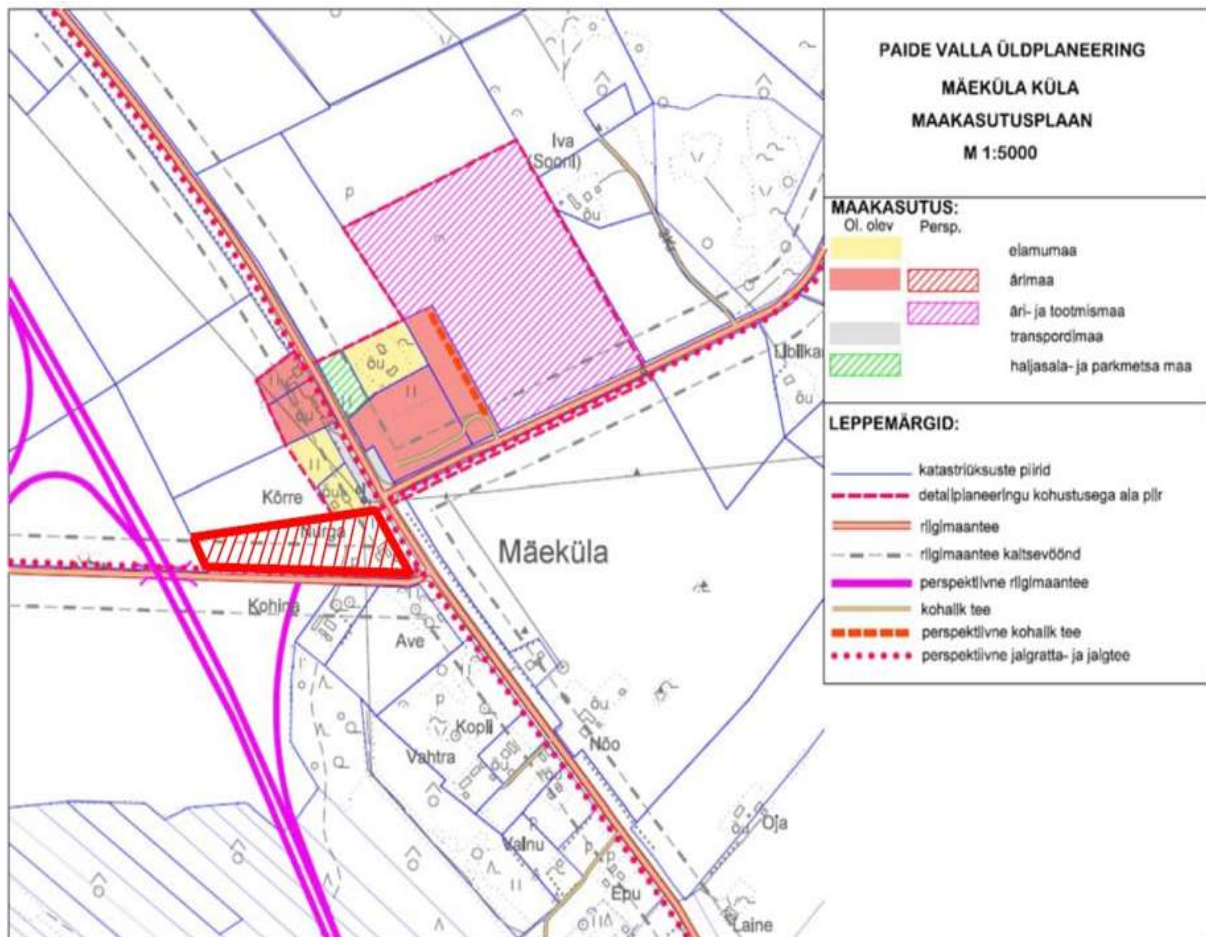
Planeeritav Nurga kinnistu piirneb idast 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ning lõunast 15175 Paide-Mündi-Mäeküla riigimaanteedega. Lääne ning põhja suunas asuvad põllumajanduslikus kasutuses olevad maatulundusmaad (Rammuli põld, Kooli). Planeeritavast krundist kirdes asub elamumaa sihtotstarbega Kõrre kinnistu.



1.2.3 Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele

Paide valla üldplaneering

Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat Paide valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas. Nurga kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, kehtiva üldplaneeringu (joonis 2) järgi on lubatud maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaa, planeeringuga taotletakse selle muutmist ärimaaks (kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maaks ning tankla maaks). Joonisel 2 on näidatud muudetava ala ulatus punase jämejoonega. Üldplaneeringu järgi ei asu Nurga kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, kuid detailplaneeringu koostamine on kohustuslik detailplaneeringu kohustusega aladest väljaspool autoteenindusjaama või bensiinjaama rajamisel. Üldplaneeringu järgi on Mäeküla küla planeeritud eelkõige Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel sõitjaid teenindavaks piirkonnaks, kavandatud tegevus sobib üldplaneeringus toodud eesmärkidega.

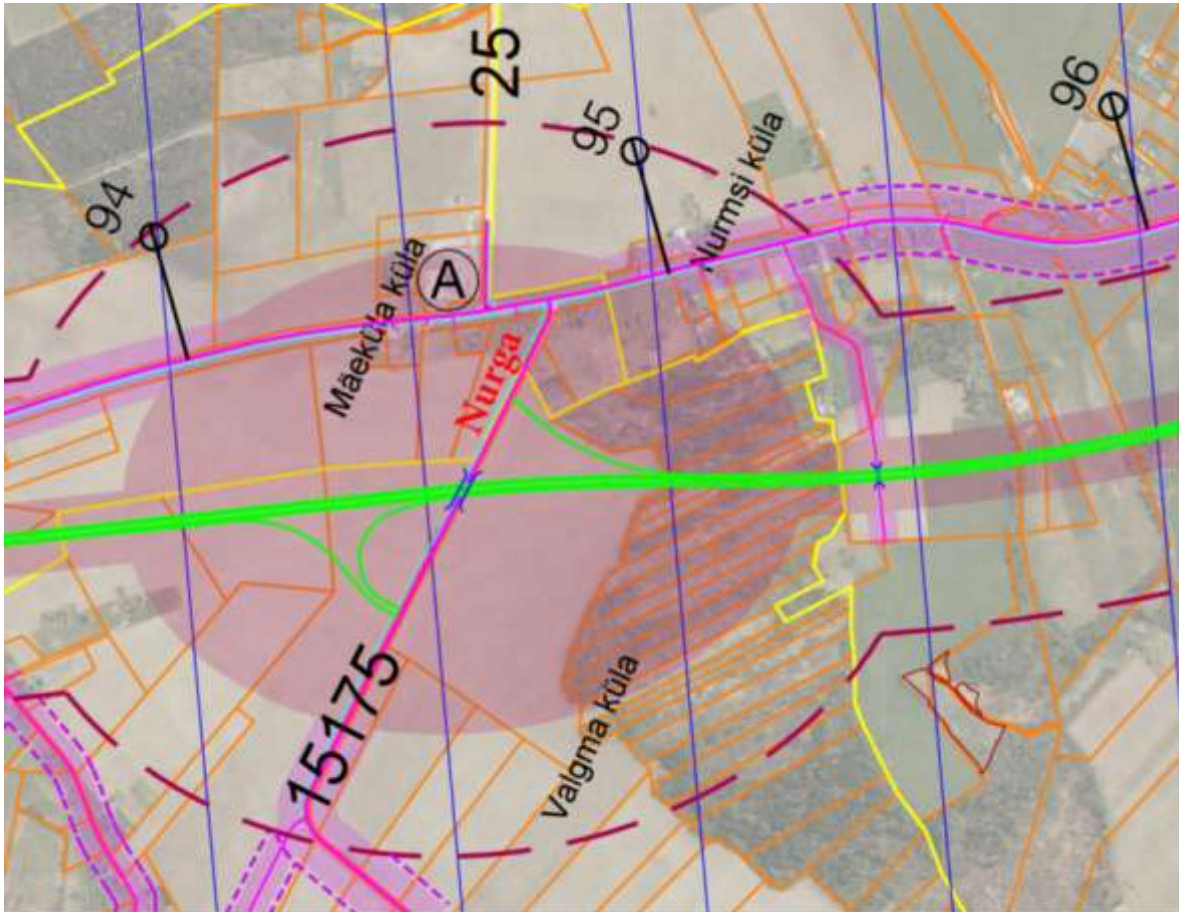


Joonis 2. Väljavõte Paide valla üldplaneeringust

Järvamaa maakonnaplaneering 2030 +

Kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala teemaplaneeringuga "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0" määratud põhimaantee nr 2 uue trassikoridori alale (joonis 3). Paide-Mündi-Mäeküla tee on planeeritud kogujateeks. Nurga kinnistule on teemaplaneeringuga kavandatud kogujateega külgnev jalgratta- ja jalgte ning eeldatavalt ulatub kinnistule I klassi maanteed

ületava kogujatee viadukti muldkeha. Teemaplaneeringu ptk 2.1.5. „Tanklad ja teenindusjaamad” alusel on lubatud tankla-teenindusjaamade ehitamine eritasandiliste ristmike piirkonnas (v.a. rampide sees ja vahetult rampidele ühendustega liidetuna) või kogujateel. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringuga kuna trassikoridori alale on võimalik planeerida ka trassi teenindavaid ettevõtteid.



Joonis 3. Väljavõte Järvamaa maakonnaplaneeringust „Põhimaantee nr 2(E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“.

1.2.4 Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvöönd hõlmab planeeritavat Nurga kinnistut (registriosa nr 497536, katastriüksuse tunnus 56504:001:0520) ning sellega piirnevaid kinnistuid.

Kontaktvööndist enamiku moodustab haritav põllumaa. Kõrre ja Kohina elamumaa sihtotstarbega kinnistutel asuvad viilkatusega elamud koos kõrvalhoonete ja viljapuuadadega. Kõrre kinnistu kagunurgas asub silikaadist Mäeküla alajaama hoone. Kahest küljest piirneb ala riigiteedega - 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee ning 15175 Paide-Mündi-Mäeküla kõrvalmaantee. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ööpäevane liiklussagedus (2019) on 8758 autot, sellest 85% sõiduautod ning 15% veoautod ja bussid. Paide-Mündi-Mäeküla kõrvalmaantee ööpäevane liiklussagedus (2019) on 336 autot, sellest 94% sõiduautod ning 6% veoautod ja bussid. Kergliiklejad kasutavad liiklemiseks sõidutee peenraid. Paide-Mündi-Mäeküla tee ääres asub Mäeküla bussipeatus, kus peatuvad Paide-Koeru ja Paide-Koigi liini bussid. Lähimad kauplused asuvad Paides ja Koigis. Lähimad söögikohad asuvad ca 150 m kaugusel Mäekülas. Lähimad bensiinijaamad asuvad Mäos. Kaitstavaid kultuurimälestusi ega loodusobjekte lähipiirkonnas ei esine.

Kehtiva Paide valla üldplaneeringu järgi on Mäeküla küla planeeritud eelkõige Tallinn-Tartu-Võru–Luhamaa maanteel sõitjaid teenindavaks piirkonnaks, seega sobib planeeritud tegevus üldplaneeringu eesmärkidega.

Kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 2(E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“ määratud põhimaantee nr 2 uue trassikoridori alale. Teemaplaneeringu järgi on tankla-teenindusjaamade ehitamine lubatud eritasandiliste ristmike piirkonnas või kogujateedel, seega sobib planeeritud tegevus maakonnaplaneeringu eesmärkidega.

Arvestades asjaoluga, et planeeritav kinnistu asub ja jääb ka tulevikus suure intensiivsusega maantee äärde, sobib planeeringuga kavandatu antud piirkonda.

Kontaktvööndi analüüsi arvesse võttes saab väita, et planeeritav krundijaotus ja kruntide planeeritav ehitusõigus ei muuda piirkonna hoonestuspõhimõtteid ega miljööd. Planeeringu mõju on valdavalt detailplaneeringuala sisene, planeeringuga kavandatav on piirkonna normaalne areng ning pigem piirkonna iseloomu korrastav.

2 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paide linnas Mäeküla külas Nurga kinnistule ruumilise terviklahenduse loomine toitlustus- ja teenindushoone, vedelkütuse tankla, autode selvepesula ning neid teenindavate rajatiste rajamiseks. Planeeritavasse tanklasse on kavandatud bensiini- ja diiselkütusemahutid maksimaalse kogusega 200 tonni, sellest bensiinikütus maksimaalselt 80 tonni.

Lähtudes planeerimisest on kogu planeeringualal lahendatud seaduse § 126 lõikes 2 toodud kohustuslikud ülesanded, sh. määratud kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus.

2.1 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringuga on planeeritud moodustada kolm eraldi krunti:

- Pos 1 - toitlustushoonele (pos 1);
- Pos 2 - tanklale (pos 2);
- Pos 3 on reserveeritud riigitee 15175 Mündi-Mäeküla laiendamiseks ning maakonnaplaneeringuga ette nähtud jalg- ja jalgrattatee rajamiseks.

2.2 EHITUSÕIGUS

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringus näidatud hoonestusalana. Kõik planeeritavad uued hooned peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele. Rajatisi võib rajada ka hoonestusalast välja.

Krundi nimetus	Krundi pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Katusekalde kraadides
Pos 1	7717	100% BT	1000	3 (peahoone + 2 kõrvalhoonet)	2	9	0-35
Pos 2	10587	100%	600	2 (peahoone + 1	2	9	0-15

		LB		kõrvalhoone)			
Pos 3	4837	100% LT	-	-	-	-	-

Tabel 1 – ehitusõiguse tabel

BT – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ärimaa)

LB – tankla maa (ärimaa)

LT – tee- ja tänava maa (transpordimaa)

Peamised arhitektuurinõuded:

- lubatud katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal, kivi;
- lubatud välisviimistluse materjal: kivi, krohv, klaas, betoon, metall, sandwich paneelid. Keelatud on imiteerivad materjalid ja ümarpalk;
- pos 1 hoone seinakattematerjalina mitte kasutada plekki.

2.3 LIIKLUSKORRALDUS

Maanteeamet (praegune Transpordiamet) on oma 03.06.2019 kirjaga nr 15-2/19/23543-2 väljastanud seisukohad Paide linnas Mäeküla külas Nurga kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Lisaks on planeeringu koostamise käigus toimunud Maanteeameti / Transpordiametiga mitmeid koosolekuid.

Planeeritav kinnistu külgneb riigiteega 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru Luhamaa km 93,87-93,98 ja riigiteega 15175 Paide-Müüdi-Mäeküla km 11,11-11,45. Planeeringuala asub kehtivasse Järva maakonnaplaneeringusse integreeritud Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustava teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 2(E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“ I klassi maantee trassikoridoris tee ja teekaitsevööndi maa-alal. Uue tee täpne asukoht, tehnilised näitajad ja sellest tulenevad piirangud täpsustuvad teeprojekti koostamisel.

Planeeringualale juurdepääsuks on planeeritud üks mahasõit 15175 Paide-Müüdi-Mäeküla teelt km 11,25. Planeeritud riigiteelt mahasõitu on lubatud kasutada ka teehoolde- ning põllumajandustehnikal. Ristumiskohta nähtavuskolmnurgad ja riigiteel vajalik vaba ruum on näidatud planeeringujoonistel. Riigitee ristumiskoha ehitusprojekti koostamiseks tuleb Transpordimetist taotleda nõuded ning projekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Olemasolevad Nurga kinnistu mahasõidud likvideeritakse.

Neljarajalise Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee rajamisel ehitatakse ümber ka planeeringualaga piirnev 15175 Paide-Müüdi-Mäeküla tee (kogujatee). Uue kogujatee ehitamisel ehitatakse ümber ka Nurga kinnistule planeeritud mahasõit samale kohale.

Perspektiivne Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja sellega seonduvad rajatised on joonisele kantud "Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Mäo-Imavere lõik (km 87,5-107,9)" eskiisprojektist, Skepast&Puhkim OÜ, töö nr MA17425 (versioon 30.08.2021).

Teemaplaneeringu järgi on 15175 Paide-Müüdi-Mäeküla teele Nurga kinnistust ca 50m edelasse planeeritud viadukt üle 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee. Käesoleva detailplaneeringuga on Nurga kinnistust reserveeritud alad (pos 3) viaduktile viiva muldkeha ja veeviimarite rajamiseks.

Planeeritavale Nurga kinnistule on maakonnaplaneeringuga kavandatud kogujateega külgnev jalgratta- ja jalgte, mille tarbeks on käesoleva detailplaneeringuga reserveeritud eraldi maa-ala (pos 3). Jalgratta- ja jalgte täpne lahendus antakse kogujatee projekteerimisel.

Planeeritav liiklusintensiivsuse kasv Paide Mündi-Mäeküla teel seoses planeeritava Nurga kinnistu arendusega on hinnanguliselt 200 sõiduautot ja 50 veoautot ööpäevas. Kuna arendustegevuse mõjul olemasoleva Tallinn-Tartu tee Tartu suunalt Paide-Mündi-Mäeküla teele vasakpöörde arv oluliselt kasvab, on planeeringuga ette nähtud 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teele vasakpöörde rada. Ristmiku ümberehitamise ehitusprojekti koostamiseks tuleb Transpordimetist taotleda nõuded. Teeprojekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Planeeringuala põhimõtteline liikluskorraldus on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Planeeringuala parkimiskohad on lahendatud planeeritavatel kruntidel.

Krundi pos nr	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Parkimisnormatiiv EVS „Linnatänavad“	Parkimiskohtade arv parkimismnormatiivi järgi	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv
1	1000	1/230	5	4 bussi ning 66 sõiduautot
2	600	1/20	30	9 veoautot ja 8 sõiduautot

Tabel 2 – Parkimiskohtade tabel

Jalgrataste parkimiseks nähakse Pos 1 toitlustushoone läänepoolsele küljele jalgrattaparkla. Transpordiamet ei võta teehoiukava väliseid kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusala ehitiste ja riigiteega ristumiskoha projekteerimine ja väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Kui arendaja soovib käesolevat planeeringut realiseerida enne 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa neljarajalise tee ja selle kogujateede väljaehitamist, tuleb arendajal projekteerida ja ümber ehitada olemasolev 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja 15175 Paide-Mündi-Mäeküla ristmik (lisarada). Samuti tuleb välja ehitada valgustus ristmikust kuni tankla mahasõiduni.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, millega kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Riigiteede omanik on planeeringust huvitatud isikut teavitanud riigiteede liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevate ja perspektiivsete riigiteedega ning nendest tekkivate häiringutega. Planeeringuga kavandatavad tegevused ei ole müra ega vibratsiooni osas tundlikud. Lähtudes asjaolust, et planeeringuga ei kavandata suure müratundlikkuse objekte, ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus vajalikud. Siseruumides heade tingimuste tagamiseks on soovitatav uute hoonete rajamisel järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded.

2.4 TEHNOVÕRGUD

2.4.1 Üldosa

Planeeringuga on välja pakutud põhimõttelised lahendused kruntide tehnovõrkudega varustamiseks. Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projektid ja projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjatelt.

Olemasolevatest tehnovõrkudest asub kinnistul puurkaev (EHR kood 220570516) ning kinnistut läbivad kesk- ja madalpinge õhuliinid.

2.4.2 Veevarustus

Mõlemale krundile rajatakse eraldi puurkaevud maksimaalse ööpäevase tarbimisega 10m³, hooldusalaga 10m. Põhjavee võtmisel üle 150 m³ kuus on vajalik keskkonnala olemasolu (VeeS § 187 lõige 2). Kuna planeeritud puurkaevud asuvad olemasolevate ja perspektiivsete riigimaanteede vahetus läheduses, tuleb puurkaevude rajamisel sellega arvestada. Vajadusel tuleb kasutada sügavamaid vähem reostusohlike põhjavee horisonte. Riigiteede omanik on huvitatud isikut teavitatud riigiteede lähedusest tingitud võimalikest häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

Nurga kinnistul asub olemasolev 2009.a rajatud puurkaev (EHR kood 220570516), mis suletakse nõuetekohaselt.

Tulekustutusvee tagamiseks planeeritakse pos 2 krundile nõuetekohase mahutavusega veemahuti.

2.4.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal. Piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Planeeritavate kruntide reoveekäitlus on lahendatud mõlemale krundile eraldi biopuhasti või kinnise kogumismahuti paigaldamisega. Toitlustushoone krundile pos 1 on planeeritud väikepuhasti reostuskoormusega 50-299 ie ja kaitsekujaga 25m. Tankla krundile on planeeritud omapuhasti reostuskoormusega kuni 49 ie ja kaitsekujaga 5m. Heitveed suunatakse planeeritavasse imbkanalisse või kasutatakse muid immutusvõimalusi. Pinnasesse immutamise tingimused ja heitveed peavad vastama Veeseaduses ning keskkonnaministri määruses „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatule.

Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pärast reovee bioloogilist puhastamist heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas tingimisel, et on välistatud põhjavee seisundi halvenemine. Heitvee pinnasesse või suublasse juhtimine on lubatud puurkaevu hooldusala välispiirist vähemalt 50 m kaugusel (veeseaduse (VeeS) § 127 lõiked 1 ja 2). Immutusala ja puurkaevu vaheline kaugus peab olema vähemalt 60 m.

Pos 1 planeeritud toitlustushoonele tuleb eraldi paigaldada rasvapüüdur. Pos 2 planeeritud autopesula heitveed tuleb juhtida läbi liiva-õlipüüduri.

2.4.4 Sademeveed

Planeeringualal sademeveekanaliseerimine puudub. Teede ja platside projekteerimise käigus tuleb projekteerida ka sademeveesüsteem. Sademeveed kogutakse teedelt ja platsidelt kalletega kokku ning juhitakse rajatavasse sademeveetrassi, mille eesvooluks on rajatav imbkanal. Kõvakatttega platsidelt pärinevate sademevete puhastamiseks tuleb paigaldada 1. klassi õli- ja liivapüüdurid. Õli- ja liivapüüdurite täpne asukoht selgub hoonete ja platside projekteerimise käigus. Katuseveed võib immutada ilma puhastamata. Immutatavad sademeveed peavad vastama keskkonnaministri määrusele „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Sademevee immutamisel peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool

põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest (keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 § 7 lõige 3).
Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud.

2.4.5 Soojavarustus

Hoonete kütmine on lahendatud lokaalselt. Lubatud on elektri (sh soojuspumbad) ja päikese küte. Täpne kütteviis määratakse projektis. Võimalikud päikesekütte paneelid paigaldatakse hoonete katustele.

2.4.6 Elektrivõrk

Mõlemale hoonestatavale krundile on planeeritud eraldi elektriliitumised madalpingel. Kinnistut läbivad õhuliinid on planeeritud asendada maakaabliga. Riigitee alt kaablitega läbimine tuleb teostada kinnisel meetodil.

Mõlemale hoonestatavale krundile paigaldatakse taristud elektriautode laadimiseks.

Elektrilevi OÜ poolt on 12.09.2019 väljastatud planeeringule tehnilised tingimused nr 333220:

- Mäeküla alajaamast näha ette uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliin arvestades olemasolevate liinide ümberpaigutamise ja toidete taastamisega. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
- Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
- Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
- Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
- Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
- Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Järva piirkonna võrguplaneerija poole (Armin Hakmann, tel. 519 98087, armin.hakmann@elektrilevi.ee).
- Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Harju piirkonnaga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

2.4.7 Välisvalgustus

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimisel. Planeeringuala arendajal tuleb rajada valgustus Paide-Mündi-Mäeküla tee Tallinn-Tartu tee ristmikust kuni planeeritava Nurga kinnistu mahasõiduni.

Välisvalgustuse projekteerimisel tuleb arvestada, et valgustamisel tuleb vältida riigimaanteel liiklejate pimestamist vms häirivat ja eksitavat mõju. Välisvalgustuse projektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

2.4.8 Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonilahendused on planeeritud läbi 4G/5G mobiilside.

2.5 TULEOHUTUS

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja standardiga EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus.

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP2, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned.

EVS 812-5:2014 punkti 7.1 kohaselt peab tuleohutuskujade määramisel olema tagatud, et tule levik tankla hoonelt või seadmelt naaberkinnistule või vastupidi on takistatud aja jooksul, mis on vajalik päästemeeskonnale saabumiseks ja kustutustööde alustamiseks. Standardi kohased minimaalsed tankla seadmestiku (tankur, mahutite tuulutuspüstak) tuleohutuskujad naaberkinnistu hoonetele I, II, IV ja V kasutusviisi puhul on 30 m ning tänavatele 10 m.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tuleleviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt TP1, TP2 või TP3. Juhul kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberomaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Kruntidel ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Planeeringualale pos 2 krundile nähakse ette tuletõrje veemahuti paigaldamine. Mahutite suurus määratakse hoonete projekteerimisel lähtudes kehtivast normist EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“. Tankla arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi. Tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on vähemalt 5 l/s.

2.6 MÜRA JA VIBRATSIOON

Planeeringualale rajatavate seadmete (autoposula-, ventilatsiooniseadmed jne) tekitatavad ning ehitustegevusega kaasnevad müratasemed peavad planeeritava ala ümbruses asuvatel elamualadel jääma keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 p 2 kohaselt II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele. Vajadusel tuleb negatiivsete mõjude vähendamiseks rakendada meetmeid näiteks kaitsehaljastus või müratõkkevall.

Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme

mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtustele. Vajadusel rakenda müravastaseid meetmeid vastavalt EVS 842:“ Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Planeeringualale rajatavate seadmete tekitatavad vibratsioonitasemed peavad planeeritava ala ümbruses asuvatel elamualadel vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

2.7 RADOON

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase Eesti pinnase RN- riski kaardi järgi jääb planeeringuala alale kus radoonisisaldus pinnaseõhus on 30-50 kBq/m³.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 toodule.

Vajadusel tuleb projekteerimistööde käigus teostada detailsemad uuringud ning ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmed.

2.8 JÄÄTMEKÄITLUS JA KESKKONNATINGIMUSI TAGAVATE NÕUETE SEADMINE

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumine ja äravedu lahendada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekonteineritele tuleb rajada varjestus kas eraldi prügimajana või planeeritavate hoonete mahus. Konteinerite täpne paiknemine antakse hoonete projektidega.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärane ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeritavalt alalt. Ventilatsiooniagregaate, kliimaseadmeid ja muid potentsiaalseid müraallikaid ei ole lubatud paigaldada elamukrundipoolsele fassaadile.

Nurga kinnistul asuva puurkaevu (EHR kood 220570516) sulgemisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ toodud nõuetest.

Planeeringualal tuleb rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Parkimisalad liigendada haljasaladega. Soovitav on kasutada mitmerindelise haljastust. Haljastus ja kujunduslahendus antakse ehitusprojekti mahus. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ § 3 lg 4 järgi on õhusaasteluba on nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor-või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete laadimiskäive aastas on 10 000 m³ või suurem. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruse nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi vorm“ § 1 lg 3 järgi on nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootori- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete laadimiskäive aastas on suurem kui 2000 m³, kuid väiksem kui 10 000 m³.

2.9 KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVATE TINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, välimööbel ja kõnniteed.

2.10 SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringulahenduse tõrgeteta toimimiseks tuleb seada järgnevad servituudid:

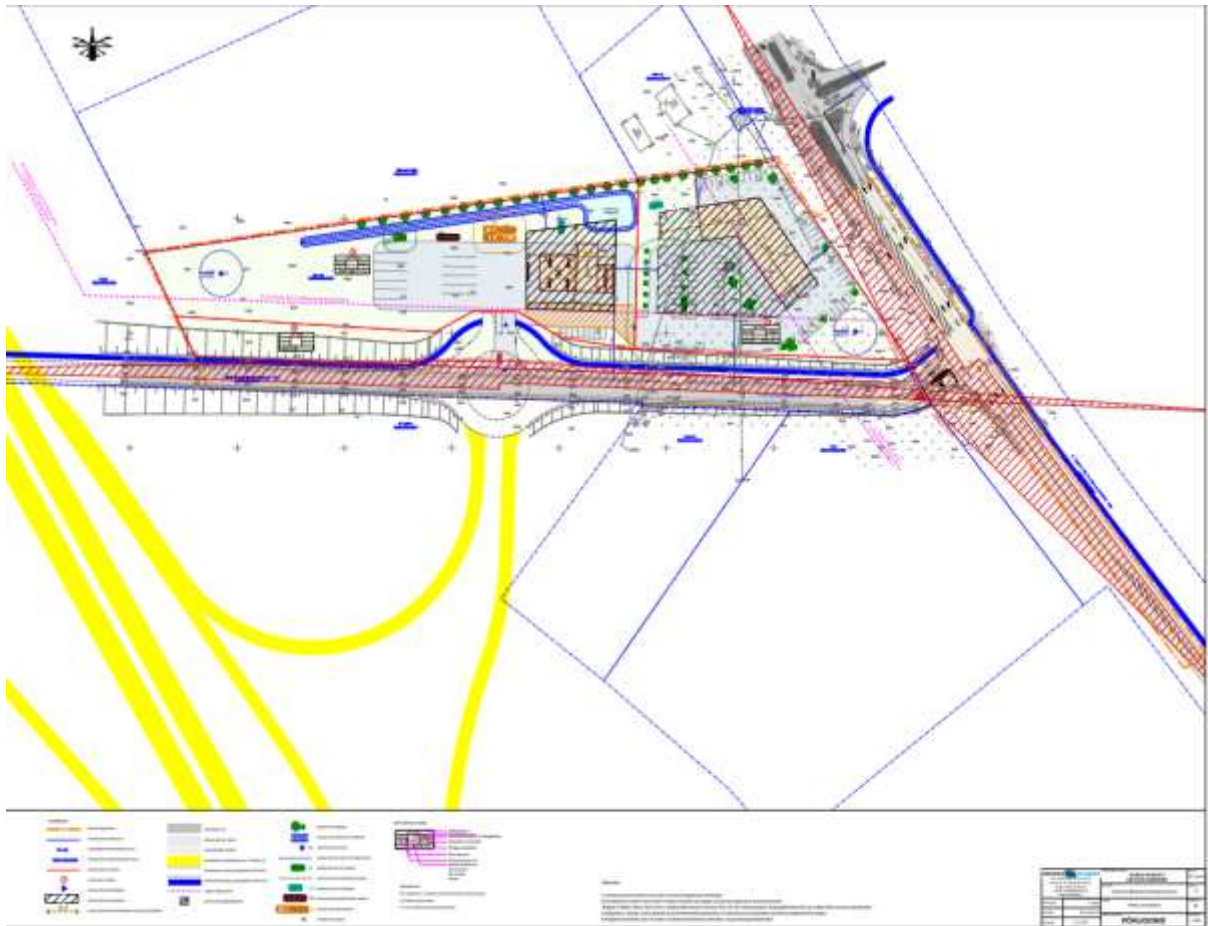
- juurdepääsuservituut pos 2 krundile pos 1 krundi kasuks;
- kaabliservituut pos 1 krundile planeeritud elektri maakaablitele (asendatavad õhuliinid, vt tehnovõrkude joonis) elektrivõrgu valdaja kasuks;
- trassi servituudid pos 2 krundile sademevee ja heitvee juhtimiseks planeeritavasse kanalisse pos 1 krundi kasuks.

2.11 PLANEERINGU RAKENDUMINE

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele ja ehitusprojektidele. Hoonete ja rajatiste ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload või esitada ehitisteatised. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

II PÕHIJONIS



(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Alt
linnavolikogu esimees

Seletuskiri

Paide Linnavolikogu otsuse „ Mäeküla Nurga kinnistu detailplaneeringu kehtestamine “ eelnõule

Otsuse eelnõu esitab Paide Linnavalitsus.

Eelnõu preambulis on meenutus 2017. aastast, kui 25. oktoobril 2017 moodustus Paide linna, Paide valla ja Roosna-Alliku valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus Paide linn. Põhjuseks on asjaolu, et eelnõuga on seotud 2011. aastal kehtestatud Paide valla üldplaneering, mis kehtib tänaseni. Ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste, sh. Paide valla, õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Paide linna õigusaktide kehtestamiseni. Käesolevaks ajaks ei ole kehtestatud uue omavalitsusüksuse, Paide linna, üldplaneeringut.

Lähtudes planeerimisseaduse (<https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv>) § 125 lõike 1 punktist 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Detailplaneeringu ala on endise Paide valla haldusterritoorium ja seal kehtib 27.10.2011 kehtestatud Paide valla üldplaneering. Selle üldplaneeringu järgi ei asu planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kuid üldplaneeringu peatükk 12 alusel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik autoteenindusjaama ja bensiinjaama rajamisel.

Lähtudes Paide Linnavolikogu 18.01.2018 määruse nr 3 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/424092021024>) “Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 5 punktist 5 kehtestab üldplaneeringut muutva detailplaneeringu linnavolikogu.

Planeeringust huvitatud isik on osaühing Tiridates (registrikood 10360691) ja planeeringu koostaja on osaühing Aarens Projekt seitsmenda taseme ruumilise keskkonna planeerija Margus Veskimeister, kes vastab PlanS § 6 punkt 10 planeerijale kehtestatud nõuetele ja planeerija Andrus Pajula.

Detailplaneering algatati Paide Linnavolikogu 20. juuni 2019 otsusega nr 104, kinnitati lähteseisukohad ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti, Terviseameti ja Transpordiameti poolt.

Detailplaneering võeti vastu Paide Linnavolikogu 16. septembri 2021 otsusega nr 37.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikus 6. oktoober kuni 5. november 2021.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paide linnas Mäeküla külas Nurga kinnistule ruumilise terviklahenduse loomine toitlustus- ja teenindushoone, vedelkütuse tankla, autode selvepesula ning neid teenindavate rajatiste rajamiseks. Planeeritavasse tanklasse on kavandatud bensiini- ja diiselmootorite mahutid maksimaalse kogusega 200 tonni, sellest bensiinikütus maksimaalselt 80 tonni.

Lähtudes planeerimisseadusest (PlanS) on kogu planeeringualal lahendatud seaduse § 126 lõikes 2 toodud kohustuslikud ülesanded, sh. määratud kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus.

Planeeringu algatamiseks koostatud keskkonnamõju strateegilises eelhindangus hinnati kavandatava tegevusega kaasneda võivat mõju vee ja pinnase saastamisele, õhukvaliteedile, jäätmetekkele, müra, vibratsioonile, valgusreostusele, avariolukordade tekkeks, Natura 2000 alale, sotsiaalsetele vajadustele ja kultuuriväärtustele. Tegevusega kaasneda võiva negatiivse mõju ennetamiseks ja vältimiseks nähti ette meetmed detailplaneeringu koostamiseks, nagu näiteks jäätmete õige käitlemine ehitustööde ajal, reoveekäitluse planeerimine vastavalt nõuetele, näha ette müra leevendamise võimalused, tankla opereerimiseks kehtestada avariolukorra käitumisjuhised (ehitusloa taotlemisel). Nende meetmetega on planeeringu koostamisel arvestatud ja arvestatakse ka planeeringu rakendamisel. Eelhindangu lõppjäreldest selgus, et detailplaneeringu algatamisel ei ole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist, sest planeeritud tegevuse negatiivne mõju on väheoluline ja keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei algatatud.

Pikemalt KSH algatamata jätmise põhjendustest seletuskirja peatükis 1.1

Eeldatav strateegiline mõju keskkonnale ei ole suurenenud ka planeeringu koostamise käigus.

Planeeritav ala asub Paide linnas Mäeküla külas Nurga kinnistul (katastritunnus 56504:001:0520) ja selle lähiümbruses. Planeeringuala suurus on ca 3,3 ha ning see hõlmab lisaks Nurga kinnistule ka piirnevat 15175 Paide – Mündi - Mäeküla tee ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lõike. Nurga kinnistu on eraomandis.

Tehnovõrkudest on kinnistul puurkaev ning seda läbivad kesk- ja madalpinge elektriõhuliinid. Planeeritav kinnistu piirneb idast Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ning lõunast Paide-Mündi-Mäeküla riigimaanteedega. Lääne ning põhja suunas asuvad põllumajanduslikus kasutuses olevad maatulundusmaad (Rammuli põld, Kooli). Planeeritavast krundist kirdes asub elamumaa sihtotstarbega Kõrre kinnistu.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtiva Paide valla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet. Nurga kinnistu maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu järgi on maatulundusmaa, planeeringuga taotletakse selle muutmist ärimaaks (detailplaneeringus kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maaks ning tankla maaks). Üldplaneeringu järgi ei paikne Nurga kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, kuid detailplaneeringu koostamine on üldplaneeringus kohustuslik autoteenindusjaama või bensiinijaama rajamisel.

Kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala teemaplaneeringuga (<https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/jarvamaa/jarvamaa-mp-tp-pohimaantee-nr2/>) „Põhimaantee nr 2(E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“ määratud põhimaantee nr 2 uue trassikoridori alale. Nurga kinnistule on teemaplaneeringuga kavandatud kogujateega külgnev jalgratta- ja jalgteed ning eeldatavalt ulatub kinnistule I klassi maanteed ületava kogujatee viadukti muldkeha. Teemaplaneeringu ptk 2.1.5. „Tanklad ja teenindusjaamad“ alusel on lubatud tankla-teenindusjaamade ehitamine eritasandiliste ristmike piirkonnas (v.a. rampide sees ja vahetult rampidele ühendustega liidetuna) või kogujateel. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringuga, kuna trassikoridori alale on võimalik planeerida ka trassi teenindavad ettevõtted. Arvestades asjaoluga, et planeeritav kinnistu asub ja jääb ka

tulevikus suure intensiivsusega maantee äärde, sobib planeeringuga kavandatu antud piirkonda.

Planeeringuga on moodustatud kolm krunti- tanklale, toitlustushoonele ja jalg- jalgrattatee rajamiseks Paide- Mäeküla riigitee äärde.

Planeeringuala ehitusõigus on toodud seletuskirja peatükk 2.2 tabelis.

Planeeringuala liikluskorraldus on planeeritud Maanteeameti (täna Transpordiamet) poolt 2019. aastal väljastatud tingimuste alusel. Planeeringualale juurdepääsuks on planeeritud üks mahasõit, Paide-Müüdi-Mäeküla riigiteelt. Mahasõitu on lubatud kasutada ka teehoolde- ning põllumajandustehnikal. Ristumiskohta nähtavuskolmnurgad ja riigiteel vajalik vaba ruum on näidatud planeeringujoonistel. Transpordiamet ei võta riigi teehoiukava väliseid kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusala ehitiste ja riigiteega ristumiskoha projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringu arendaja kohustus. Nurga kinnistu planeeritud mahasõidu ja Tallinn- Tartu tee vahele planeeritud jalg- ja jalgrattatee ehitamine on planeeringu arendaja kohustus. Kui arendaja soovib planeeringut realiseerida enne uue Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa neljarajalise tee ja selle kogujateede väljaehitamist, tuleb arendajal projekteerida ja ümber ehitada olemasolev Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Paide-Müüdi-Mäeküla ristmik (Tartu- Tallinn suunale rajatakse vasakpöörderada). Pikemalt planeeringu liikluskorraldusest seletuskirja peatükis 2.3.

Planeeringuala veevarustuseks on planeeritud kaks puurkaevu.

Reovesi puhastatakse hoonestatavatel krundidel väikepuhastites (mõlemal krundil oma puhasti) ja puhastatud heitvesi suunatakse imbtiiki planeeringuala põhjaservas.

Sadevesi juhitakse läbi liiva-õlipüüdjate imbtiiki.

Elektriliitumine on planeeritud Mäeküla alajaamast.

Planeeringuala välisvalgustuse on planeeritud krundidel ja planeeritud Nurga kinnistu mahasõidust Paide-Müüdi-Mäeküla tee ja Tallinn-Tartu tee ristmiku vahelisel alal kohustatud ehitama planeeringut realiseeriv arendaja.

Planeeringu soojavarustus on planeeritud lokaalsena.

Planeeringuala krundile on planeeritud tuletõrje veemahuti. Mahuti suurus määratakse projekteerimise etapis, lähtudes kehtivast normist EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeringulahenduses on määratud servituutide vajadus tehnovõrkude rajamiseks ja juurdepääsuks planeeritud krundidele.

Planeeringus on kehtestatud planeeritavate tegevuste keskkonnanõuete täitmise tingimused (pikemalt seletuskirja ptk. 2.8).

Planeeringulahenduses ei ole planeeritud avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatise, mille väljaehitamisel kaasneksid kohustused Paide linnavalitsusele vastavalt PlanS § 131 lõikele 1.

Planeeringu koostamisel on arvesse võetud 2019. aastal koostatud keskkonnamõju eelhindangu meetmed, planeeritud tegevused ei mõjuta selle elluviimisel oluliselt piirkonna majanduslikku-, sotsiaalset-, kultuurilist- ja looduskeskkonda.

Kuna planeeringuala paikneb riigiteede kaitsetsoonis, tuleb planeeringu elluviimiseks koostatavad ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiametiga.

Rahandusministeerium saatis planeeringu heakskiitmise vastuse 14. märtsi 2022 kirjaga nr 14-11/387-3. Planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, erinevate huvide arvessevõtmine ning detailplaneeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohalik omavalitsus.

Lähtudes PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 2 ning arvestades riigihalduse ministri 11. novembri 2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, annab Rahandusministeerium heakskiidu Mäeküla Nurga kinnistu detailplaneeringule, selle kehtestamise üle otsustamiseks.

Tartu Terminal AS ja R&R Real Estate OÜ esitasid ühiselt planeeringu avaliku väljapaneku käigus planeeringulahendusele ettepaneku. Ettepanek sisaldas Mäeküla Koeru ristmiku ja uue riigitee 2 Mäeküla möödasõidu vahele uue ühendustee projekteerimist kinnisasjadelt Kaupluse (katastritunnus 56504:001:0037) ja Rammuli (katastritunnus 56501:001:0356) mugavama pääsemise võimalusena uuele riigitee 2 trassile. Nimetatud kinnisasjad kuuluvad ettepaneku tegijatele. Uus tee kulgeks Nurga kinnistust põhjasuunas ja Nurga kinnistule tehti ettepanek liikluskorraldusliku mahasõidu planeerimiseks. Ettepaneku esitaja on esitanud Transpordiametile projekteerimistingimuste taotluse nimetatud ühendustee projekteerimiseks. Kuni projekteerimistingimustele vastuse saamiseni tehakse ettepanek planeeringu menetlus peatada. Väideti, et Nurga planeeringu lahendus ei võta arvesse uue riigitee 2 trassi teede lahendust.

Linnavalitsus vastas arvamustele 8. novembril 2021 (kiri nr 7-1/21/56-3), milles andis teada, et huvitatud isik ei ole ettepanekuga nõus ja seoses sellega planeeringu lahendust ei muudeta ja planeeringu menetlemist ei peatata. Planeering on kooskõlastatud Transpordiametiga, selle liikluskorralduslik lahendus on ühendatud olemasoleva riigiteega 15175, mis on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus planeeritud kogujateeks riigitee 2 Mäeküla möödasõidu liikluskorralduses ja koostatavas eskiisprojekti.

Transpordiamet edastas 27.12.2021 linnavalitsusele Transpordiameti 22.12.2021 korralduse nr 1.1-3/21/550 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 2 (E263) Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa km 87,5-108,1 Mäo-Imavere lõigu I klassi maantee eelprojekti koostamiseks“ (<https://www.mnt.ee/et/projekteerimistingimuste-andmine-riigitee-2-e263-tallinn-tartu-voru-luhamaa-km-875-1081-mao-imavere>) . Korralduse lisa 2, arvamuste ja kooskõlastuste koondtabeli jaos nr 2.2 „Piirnevate kinnisasjade omanikud“ punktis 4 on käsitletud kinnisasjade Rammuli ja Kaupluse omanike ettepanekut uue tee projekteerimiseks Mäekülas ja Transpordiameti otsust ettepanekuga mittenõustumise kohta.

Transpordiameti 22.12.2021 korralduse nr 1.1-3/21/550 lisa 2, jaost 2.2 lähtuvalt ja planeeringust huvitatud isiku arvamusele tuginedes ei ole linnavalitsus planeeringu lahendust muutnud.

Detailplaneeringule esitatud, kuid arvesse võtmata ettepaneku mitteametlikult planeeringu lahenduses on põhjendatud järgmiselt:

- Planeeringule tehtud ettepanekud eiravad planeerimismenetluse üldtunnustatud põhimõtteid ning ei teeni avaliku huvi eesmärki. Ettepanek on vastuolus Transpordiameti 22. detsembri 2021 korralduses nr 1.1-3/21/550 kinnitatud projekteerimistingimustega, mis on välja töötatud eelneva analüüsi tulemusel.
- Riigikohtu praktikas on korduvalt leitud, et juurdepääsu nõude rahuldamise eeldusteks on juurdepääsu puudumine avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu taotleja kinnisasjale, taotletava juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus ja juurdepääsu taotleja juurdepääsu vastu omatava huvi ülekaalukus võrreldes kinnisasjaga, mille kaudu juurdepääsu soovitakse. Ettepaneku tegijal ei ole eelnimetatud eeldused juurdepääsutee rajamiseks täidetud, sest ettepaneku tegijale kuuluvatele kinnisasjadele Rammuli (56501:001:0356) ja Kaupluse (56504:001:0037) on juurdepääs määratud Kaupluse ja Rammuli kinnistu osaala detailplaneeringuga (kehtestatud linnavalitsuse 16.11.2020 korraldusega nr 571).
- Tehtud ettepanek ei arvesta ka Riigikohtu praktikas kujundatud seisukohti juurdepääsuõiguse sisustamisel ja hindamisel. Juurdepääsu puudumisega on tegemist siis, kui kinnisasi ei piirne üheski kohas avalikult kasutatava teega. Käesoleval juhul ei ole see nii. Kinnisasjad Kaupluse ja Rammuli Mäekülas piirnevad riigiteega nr 2.
- Ettepaneku tegija ei ole esitanud põhjendusi, millest tulenevalt on olemasoleva juurdepääsu kasutamine ebamõistlikult kallis või muul viisil koormav. Asjaolu, et rajatavat teed oleks ärielistel eesmärkidel mugavam kasutada, ei saa olla mõistlik põhjendus juurdepääsuõiguse määramisel.
- Ettepaneku tegija põhjendus, et Nurga kinnistu planeeringu lahendus ei arvesta uue riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee rajamisel kavandatavat teede lahendust, on eksitav ning ebaõige. Nurga kinnistu planeering on kooskõlastatud Transpordiametiga, planeeringu liikluskorralduslik lahendus on ühendatud olemasoleva riigiteega 15175, mis on teemaplaneeringus planeeritud kogujateeks uue riigitee nr 2 Mäeküla möödasõidu liikluskorralduses ja koostatavas eskiisprojektiis.
- Ettepaneku tegija põhjendus, et detailplaneeringu koostamise korraldaja linnavalitsus lahendaks juurdepääsu küsimuse kinnisasi Rammuli põld (56501:001:0357) kaudu, sest nimetatud kinnisasjale puudub avalik juurdepääs, ei ole põhjendatud ja objektiivne, sest kinnisasjadele peale- ja mahasõidud riigiteedelt otsustab ja planeerib Transpordiamet, mitte linnavalitsus. Kinnistusraamatu andmetele ei kuulu kinnisasi Rammuli põld Terminal Grupi ettevõtetele ja vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) (<https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv>) § 156-le ei ole ettepaneku tegija õigustatud isikuks nimetatud kinnisasjale juurdepääsuõiguse taotlemisel ja seda isegi siis, kui peetakse silmas kinnisasi Rammuli põld omandamise võimalust tulevikus.
- Esitatud ettepanekud on kantud eelkõige ärielistest huvidest ja kaalutlustest, mis ei lähtu naaberkinnisasjade omanike õigustest ning on neid otseselt eiravad.
- Ettepanekus ei ole kaalukaid ja õiguslikke aluseid, et võimaldada kinnisasjadele Rammuli ja Kaupluse täiendav juurdepääsuõigus avalikult kasutatavale teele läbi kinnisasjade Rammuli põld ja Nurga.
- Ettepaneku tegija põhjendus, et ärielistel kaalutlustel on rajatava tee kaudu mugavam ning optimaalsem kavandada juurdepääsu Kaupluse ja Rammuli kinnisasjadele kavandatava teenindusjaamani, ei kaalu üles Nurga kinnistu planeeringust huvitatud isiku õiguseid ja huve, talle kuuluva kinnisasi valdamisel, kasutamisel ja käsutamisel.

Lähtudes eelnevast ei arvestata detailplaneeringu koostamise korraldaja Paide Linnavalitsus detailplaneeringu avalikul väljapanekul Tartu Terminal AS ja R&R Real Estate OÜ poolt planeeringule esitatud ettepanekutega.

Planeeringu koostamisel on arvesse võetud 2019. aastal koostatud keskkonnamõju eelhinnangu meetmed, planeeritud tegevused ei mõjuta selle elluviimisel oluliselt piirkonna majanduslikku-, sotsiaalset-, kultuurilist- ja looduskeskkonda.

Detailplaneeringus on lahendatud Paide Linnavolikogu 20. juuni 2019 otsuses nr 104 kinnitatud planeeringu lähteseisukohtade ja PlanS § 126 püstitatud ülesanded, mis on asjakohased planeeringu eesmärgi täitmiseks. Planeering on saanud heakskiidu kehtestamise üle otsustamiseks Rahandusministeeriumilt ja see vastab planeeringust huvitatud isiku Tiridates osaühing ja Paide linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Otsuse eelnõu on läbi arutatud Paide Linnavolikogu keskkonnakomisjoni koosolekul. Otsuse eelnõu ei saanud komisjonis poolthääldenamust.

Otsustati: 2 poolthäälega (4 vastu, 2 erapooletut) suunata otsuse eelnõu linnavolikogusse.

Seletuskirja koostaja:

Anti Annus

Planeeringute peaspetsialist