

Paide linna üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH aruande eelnõu avalik arutelu 26.09.2022

PROTOKOLL

Koht: Anna raamatukogu

Aeg: algus kell 17.00

Osalejad: Anti Annus (Paide Linnavalitsus), Piia Kirsimäe (Kobras OÜ), Are Riistan, Tormi Nugis

Koosolekut juhatas Anti Annus (planeeringute peaspetsialist)

Protokollis Maarika Heinaste (linnavalitsuse spetsialist)

PÄEVAKORD:

1. Üldplaneeringu menetlusest
2. Üldplaneeringu lahenduse ülevaade
3. Arutelu

1. Üldplaneeringu menetlusest

Anti Annus:

Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamine algatati Paide Linnavalikogu 20.09.2018 otsusega. Üldplaneeringu koostaja on OÜ Korbas, kellega on leping alates märtsist 2020. Üldplaneeringu tegemiseks koostati lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus, mis edastati ametitele ja ministeeriumile arvamuse avaldamiseks mais 2020. Arvamusel vaadati läbi, vastati ja koondati tabelisse (üleval Paide kodulehel). Detsembrist 2020 kuni veebruarini 2021 korraldati ülelinnaline ideekorje ja 25.05- 31.05.2021 veebiarutelud erinevates piirkondades, et elanikud saaksid ettepanekuid teha. Ideed koondati ja need mis võimalik arvestati üldplaneeringu seletuskirjas.

Samaaegselt üldplaneeringu koostamisega koostatakse ka KSH-d, mis vormub aruandeks. KSH koostamise vajadus tuleneb samanimelisest seadusest, selle eesmärk on üldplaneeringus kavandatavate plaanide keskkonnakaalu- ja mõjuarvestamine, plaanidega seotud keskkonnamõjude väljatoomine ja leevendavate meetmete väljapakumise üldplaneeringus kavandatava elluviimiseks. Üldplaneering peab olema kooskõlas maakonnaplaneeringuga ja üleriigilise planeeringuga.

ÜP eskiislahenduse ja KSH aruande eelnõu on valmis ja see oli ajavahemikus 28.06 kuni 21.08.2022 avalikul väljapanekul. Eskiislahendus on koostatud linnavalitsuse töörühma teadmiste info põhjal, mis on vormistatud üldplaneeringuks vastavalt PlanS ja erinevate ÜP koostamise juhendite nõuetele.

Avaliku väljapaneku ajal esitati 12 ettepanekut, põhiliselt tulid need ametitelt. Riigi Kinnisvara AS tegi ettepaneku Pärnu 58, Põllu 23, Rütli 25, Ujula park 6 kinnisasjad, need võiks olla eskiislahendusest erineva maakasutusotstarbega ehk segahoonestusotstarbega. Hulga ettepanekuid esitas Kvatro Kinnisvarahaldus, kellel olid eriarvamusel Paide vanalinna väärtusliku maastikuala ja kavandatava miljööala ehitustingimustega. Muinsuskaitseamet palus üldplaneeringusse lisada muinsuskaitse eritingimused, mille koostamise vajadus tekkis seoses Parkali 2/4 detailplaneeringu algatamisega. Eritingimuste koostamine on töös, see on kooskõlastamise faasis. Samuti paluti planeeringulahenduses käsitleda arheoloogiatundlike alade kaardikihti ja looduslikke pühapaikasid. Maaeluministerium kirjutas ja käsitles väärtuslike põllumajandusmaid nende kasutustingimusi, tegi erinevaid märkuseid, aga ei midagi sellist, mis nüüd väga oluliselt juba seletusse kirjutatu ümber lööb.

Maa-amet käsitledes perspektiivseid mäeeraldisi, karjäärialadel kaevandusloa menetlusi, et menetlused ei takerduks üldplaneeringu täiendavate piirangutega. Keskkonnaamet käsitles rohevõrgustiku alasid, tuulegeneraatorite püstitamise tingimusi ja KSH aruannet.

Transpordiamet palus teatud kõrvalmaanteede piirkondades tee kaitsevööndi vähendamine peatada, sest vähendamise vajadus ei ole põhjendatud.

2. Üldplaneeringu lahendusest

Piia Kirsimäe (Kobras OÜ):

Üldplaneering on vajalik dokument kõikide ehituslike ja maakorralduslike toimingute jaoks, et see kokkulepe oleks olemas. Keskkonnamõjude hindamine tehti paralleelselt, ehk siis iga aspekt vaadati ekspertide poolt läbi, toimus koostöö.

Püüame Paide üldplaneeringus jätta paindlikkust, määratakse ära kompaktsetes ja tihedates piirkondades see, milline on maakasutuse juhtfunktsioon- kas on mõeldud elamumaa, tootmismaa, ärimaa aga paindlikkuse küsimus on see, et 30% sellest mis määratakse võib olla kõrval otstarve, ehk siis jäätakse hilisemat otsustusruumi. Lähemale kui 4m (tuleohutus) katastriüksusekrundi piirist ei tohi ehitada hooneid (kaasa arvatud kuni 20 m² pindalaga hooned) ning küttekoldega (korstnaga) vms tule tegemisega seotud rajatisi. Määratakse ära piirete kõrgused (tiheasustusaladel 1,2 m aga võib olla ka 1,5m. Vähemalt 10% katastriüksusest peab kõrghaljastatud olema. Erandid on tootmismaaadele, 10% peab olema haljastatud, sellest enam peab olema kõrghaljastus. Päikeseparkidele on seatud erandid, seda ei saa ümbritseda metsaga.

Hajaasutuse katastriüksuse minimaalne suurus on 3000 m² (hea korraldada taristut, tehnovõrke koolibusse ja kõike muud sellist), linnavalitsus omab kaalutusõigust põhjendatud juhul lubada väiksemat katastriüksuse suurus. Rohevõrgustikuga kaetud alal on miinimum suurus 1 ha.

Tiheasustusala elamuehituse tingimused: ühepere- ja paariselamul katastriüksuse minimaalne suurus 1200 m², ridaelamul 400 m² ridaelamuboksi kohta, korterelamutel 2400 m² (muutub, selle vaatab töögrupp üle). Erandina võib lubada väiksemale katastriüksusele ehitamist omavalitsuse kaalutusotsuse alusel, katastriüksuse täisehituse protsent on 30%, v.a korterelamul. Ärimaa katastriüksuse minimaalne suurus tiheasustusaladel ja kompaktse asutusega aladel on 1500 m² ja hajaasutuslal 3000 m², katastriüksuse täieehituse protsent 50%. Hajaasutuse elamute katusekalle peab sobima ümbruskonda, tiheasustusala elamu katusekalde puhul tuleks vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väga väikese katusekalde erinevusi (näiteks 45 ° ja 50 ° või 20 ° ja 25 ° või veelgi väiksemad vahed).

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud: tiheasustusalad (Paide linnasisene linn ja Roosna-Alliku alevik); miljöövääruslikud alad; hajaasutuses maa-ala katastriüksusteks jagamisel elamuehituse eesmärgil; kui soovitakse ehitada enam kui kolmest pereelamust koosnevat hoonete gruppi; üle 20 inimese samaaegselt majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel; äritegevus, mis on seotud oluliste liiklusvoogude jm võimalike häiringute tekkimisega (logistikakeskus, bensiinijaam, autoteenindusjaam, autopesula, kaubandustegevus kms); tootmise maa-ala planeerimisel, kui tootmisest tulenevad mõjud (valgusreostus, müra, õhusaaste, heitgaasid jms) võivad väljuda tootmise maa-ala piiridest ning mõjutavad lähiümbrust või kavandatakse rajada üle 1000 m² ehitusaluse pinnaga tootmis- või laohoonete kompleks. Koos detailplaneeringuga tuleb hinnata majandusele, sotsiaalsele ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Tuulepargi ja päiksepargi rajamisel (suurem kui 0,5 hektarit) on vaja teha detailplaneering.

Rohevõrgustik: Rohevõrgustiku aladele arendustegevuse kavandamisel ei tohi rohevõrgustiku koridore ega tuumalasi läbi lõigata. Rohevõrgustiku koridoris peab jääma mistahes tarastamise või muu barjääri loomise korral ulukile vaba liikumise võimalus. Koridori ala risti suunas peab jääma vähemalt 300m laiune riba katkematuks. Rohevõrgustikuga kaetud hajaasutusega alal ei tohi õueala moodustada enam kui 20% moodustatavast katastriüksusest. Rohevõrgustiku tugialal peab õuelade või aedade vaheline kaugus olema vähemalt 100m.

Väärtuslik maastik: säilitada väärtuslike maastike omapära maa sihtotstarbe muutmisel, samuti olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel. Hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikualale säilitada olemasolev ajalooline asustus, arvestada teede- ja tänavate ajaloolise struktuuri ning ehitustraditsioonidega. Tööstushooned sobitada maastikku sellistelt, et need ei rikuks maastikku. Võimaluse korral taastada traditsioonilisi maastikuelemente ja maakasutust (kivi ja lattaiaid, puistee, loodulikud niidud, karjatatud metsad, jne). Juhul, kui väärtuslikul maastikul soovitakse kaevandada maavaravaru, tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele või fassaadile ja maastikus varjatud kohale. Viilkatusel tuleb paneelid paigaldada paralleelselt katuse

kaldega, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid, jms) kui arvesse on võetud hoone arhitektuuriga sobivust. Sobivust hindab ametnik.

Väärtuslik põllumaa: Väärtuslik põllumaa tuleb üldjuhul hoida põllumajanduslikus kasutuses.

Oluline on väärtustada seda maastikku, mis on selles konkreetsetes piirkonnas. Väärtuslikul põllumaal ei ole lubatud päikseparkide rajamine või kui päiksepaneel paigaldatakse, siis tehakse seda tundlikult, nii et ei rikuta seda väärtuslikku põllumaad. Põllumaad on laias laastus määratletud maakonnaplaneeringule tuginedes ja arvesse võttes mullastiku kvaliteeti.

Põllumaale on lubatud ehitada vaid üksikelamu koos abihoonetega, kui on tagatud tervikliku põllumassiivi säilimine ja on tagatud hajaasustuse põhimõtted: lubatud on rajada üksikelamu koos abihoonetega kui lähima olemasoleva hooneni jääb vähemalt 200 m. Eelistatud on üksikelamu ehitamine vanale talukohale, restaureerida olemasolevaid ehitisi. Igakordsel kaevandamisloa taotluse menetlemisel tuleb anda hinnang mh väärtusliku põllumajandusmaa hävinemisele ja põhjendusele. Väärtuslikule põllumajandusmaale ei tohi istutada metsa, kuid põllumassiivide liigendamine puuderivi või saluga on soovitatav, et suurendada elurikkust. Päikseparkide püstitamine ei ole lubatud.

Päikeseenergia: päikeseenergia tootmisel on eristatud oma katastriüksuse tarbeks paigaldatud paneelid (maapinnale maksimaalse pindalaga kuni 250 m² ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule) ja suurtootmiseks mõeldud päiksepargid. Päiksepargi rajamist tuleb menetleda avatud menetlusena, välja arvatud juhul kui park rajatakse kasutusest väljalangenud tööstusalale või karjääri. Päiksepargi rajamisel, mille pindala on suurem kui 0,5 ha, tuleb koostada detailplaneering. Päikseparkide rajamisel eelistada olemasolevate tootmisalade lähedal paiknevaid alasid, vähe väärtuslikke maastikke, jäätmaad, kasutusest väljalangenud tööstusalasid, karjääre, jne. Karjäärade aladele päikseparkide rajamise eelduseks on, et maavara peab olema antud alal ammendatud. Kui päiksepaneelid asuvad avalikult kasutatavale teele ja/ või naaberhoonele lähemal kui 50 m ning sinna vahele ei jää kõrghaljastust või rajatist, tuleb rajada varjestav haljastus. Varjestav haljastus peab paiknema paneelidega samal katastriüksusel, kui kohaliku omavalitsusega ei ole saavutatud teisi kokkuleppeid.

Tuuleenergia: Paide linna on planeeritud 4 tuulepargiala (endise Roosna-Alliku valla territooriumi osasse). Tuulepargi ala on reserveeritud tuulegeneraatorite püstitamiseks. Tuulepargi ala ja tuulepargi ala piiranguvööndis (1000m planeeritud tuulepargiala piirist) on lubatud jätkata praeguse maakasutusega, kuid ei ole lubatud maa sihtotstarbe muutmine ning maa kasutusele võtmine viisil, mis välistaks tuuleparkide rajamise nendel aladel (eelkõige elamute ja muu püsiva või pikemaajalisema iseloomuga ehitiste rajamine). Suur tuulegeneraator (üle 50m) ei tohi olla eluhoonele üldjuhul lähemal kui 1000m. Suure tuulegeneraatori (üle 50m) minimaalne kaugus tiheasustusalast on 2000 m. Suure tuulegeneraatori rajamiseks tuleb koostada detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandatule tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine: KSH koostamisse tuleb kaasata linnustikuekspert, kes hindab mõju linnustikule. Läbi tuleb viia mürataseme leviku ulatuslik ruumiline hindamine, visuaalse mõju analüüs vastavalt tunnustatud meetodile, näha ette leevendusmeetmed ja seada arendajale täiendavad kohustused. Eraldi tingimused on selle kohta, kui soovitakse üksiktuulikut rajada.

Edasised tegevused: Aruteludel kogunenud ettepanekud arutatakse töögrupis läbi, täiendatakse planeeringu lahendus põhilahenduseks ja esitatakse kooskõlastamiseks ametiasutustele. Kui planeering on kooskõlastatud ja vastuväited esitanud isikud on lahendusega nõustunud, esitatakse planeering volikogule vastuvõtmiseks ja seejärel on uuesti avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku järgselt esitatakse planeering heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile ja siis kehtestamine.

3. Arutelu

Tormi Nugis: Anna-Purdi tee Anna-poolne ots on Sõnajala tee 5 KÜ koosseisus eratee. See teejupp oleks vaja avalikku kasutusse, siis on Anna-Purdi tee täielikult avaliku kasutusega tee.

Välja arvata Purdi külas Kruiseendi, Tuulevälja, Valgu ja Palmi kinnistud väärtuslikest põllumaadest. Need on paepealsed maad kus ei kasva midagi.

Are Riistan: Arvata Ojaküla küla piiridesse Anna külast Kungla, Kubja ja Anna kalmistu kinnistu seoses varasema Ojaküla piiriga. Uuest Tallinn-Tartu maanteest läänepoole jääv Ojaküla osa arvata Otiku või Võõbu külade koosseisu- siis ei jää Ojaküla enam teisele poole maanteed vaid oleks ühel pool teed. Päikeseparkide rajamise tingimused ühtlustada Türi valla üldplaneeringu tingimustega. **Otsustati**, et ettepanekud töötatakse üldplaneeringu töögrupis läbi ja kajastatakse üldplaneeringu põhilahenduses mahus, mis on asjakohased üldplaneeringu ülesannete täitmisel.

Koosolek lõppes kell 18:54

Maarika Heinaste
Protokollija