

Paide linna üldplaneeringu eskiislahenduse eelnõu avalik arutelu 27.09.2022

PROTOKOLL

Koht: Sargvere raamatukogu
Algus kell 17.00

Osalejad: Anti Annus (Paide Linnavalitsus), Piia Kirsimäe (Kobras OÜ), Ründo Mült, Klaarika Uusmaa, Helle Salum, Andrus Tull

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 Linnavolikogu 20.09.2018 otsusega. Üldplaneeringu eesmärk on linna ruumilise plaani koostamine, territooriumi arengusuundade ja tingimuste määramine. Mida ettenägelikum on üldplaneering, seda sujuvam on edaspidi arendus, planeerimis- ja ehitustegevus. 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. Arvamused vaadati läbi, vastati ja koondati tabelisse (üleval Paide kodulehel). Detsembrist 2020 kuni veebruarini 2021 korraldati ülelinnaline ideekorje üldplaneeringu koostamiseks. Ideed koondati ja need mis võimalik arvestati üldplaneeringus. Ajavahemikus 25.05- 31.05.2021 toimusid veebi-arutelud üldplaneeringu koostamiseks erinevates piirkondades.

Samaaegselt üldplaneeringuga koostatakse ka KSH-d, mis on vormistatud aruandeks. KSH koostamise vajadus tuleneb samanimelisest seadusest. KSH eesmärk on üldplaneeringus kavandatavate plaanide keskkonnakaalutlustega arvestamine, plaanidega seotud keskkonnamõtjude väljatoomine ja leevendavate meetmete väljapakumise üldplaneeringus kavandatava elluviimiseks. Planeering peab olema kooskõlas maakonnaplaneeringu ja üleriigilise planeeringuga.

ÜP eskiislahenduse ja KSH aruande eelnõu 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 riigiametilt. Riigi Kinnisvara AS tegi ettepaneku Pärnu 58, Põllu 23, Rütli 25, Ujula park 6 kinnisasjad, need võiks olla eskiislahendusest erineva maakasutusotstarbega ehk segahoonestuse otstarbega. Hulga ettepanekuid esitas Kvatro Kinnisvarahaldus, kellel olid eriarvamused 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.

Maaeluministeerium kirjutas ja käsitles väärtuslike põllumajandusmaade kasutustingimusi, tegi erinevaid märkuseid, aga ei midagi sellist, mis muudaks oluliselt planeeringus käsitletut.

Maa-amet käsitledes perspektiivseid mäeeraldisi, karjäärialadel kaevandusloa menetlusi, et

menetlused ei takerduks üldplaneeringu täiendavate piirangutega. Keskkonnaamet käsitles rohevõrgustiku alasad, tuulegeneraatorite püstitamise tingimusi ja KSH aruannet.

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

2. Üldplaneeringu lahenduse ülevaade

Piia Kirsimäe (Kobras OÜ):

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

Püüame üldplaneeringus jätta paindlikkust, määratakse ära kompaktses ja tihedates piirkondades see, milline on maakasutuse juhtfunktsioon- kas on mõeldud elamumaa, tootmismaa, ärimaa. Paindlikkus on see, et 30% juhtfunktsioonist määratakse kõrvalotstarve, ehk siis jäätakse hilisemat otsustusruumi. Lähemale kui 4m (tuleohutus) katastriüksuse 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, heakorra ja rohestruktuuri teema. Erandid on tootmismaaadele, 10% peab olema haljastatud, sellest enamus peab olema kõrghaljastus. Päikeseparkidele on teatud 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 suurust. Rohevõrgustikuga kaetud alal on katastriüksuse miinimum suurus 1 ha.

Tiheasustusala elamuehituse tingimused: ühepere- ja paariselamul katastriüksuse minimaalne suurus 1200 m², ridaelamul 400 m² ridaelamuboksi kohta, korterelamul 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 kompaktses asutusega aladel on 1500 m² ja hajaasutusel 3000 m², katastriüksuse täiehituse 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); miljöövärtuslikud 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, bensiinjaaam, 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 lähikümbust 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 tuumalasad 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 lattaiad, puiestee, loodulikud niidud, karjatatud metsad, jne). Juhul, kui väärtuslikul maastikul soovitakse kaevandada maavaravarau, tuleb ala korraldada selliselt, et korraldatud 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 katusekiivid, 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 konkreetnes 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. Karjääride 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 ossa). 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 ja küsimused:

Helle Salum: Kuidas välistada päiksepaneelide rajamisel 1+1+1 väikeparkide liitmist suureks pargiks?

Sargvere PÜ töökoja vastas oleva maatüki kasutusotstarve ärimaa tuleks muuta selliseks, et sinna ei saaks ehitada pargi taustal sobimatuid ehitisi. Kas Sargveres on määratud segaehitusmaad?

Piia Kirsimäe (edaspidi Piia): ei ole määratud aga kui on teada kuhu võiks, siis märgime ära.

Helle Salum: Kas Sargvere park koos hoonetega on õige maakasutusotstarbega? Ettepanek on, et see ala peaks olema miljööväärtuslik ala.

Piia: Siis tuleks juhtotstarve ka muuta, teha nt. ärimaa, siis saab tulevikus ehitada ja uued ehitised peavad sobituma olemasolevaga.

Ründo Mülts: Kas Esna mõis on kultuurimälestis?

Piia: jah on.

Anti Annus: Kuidas lahendada üldplaneeringus erateede avalikku kasutusse määramine, kas märkida planeeringukaardil potentsiaalsed avaliku kasutusega teed ja seletuskirjas tingimused või oleks määratud ainult tingimused?

Helle Salum: Järva vallas määrati need teed kaardil ja tingimused seletuskirjas. Teede kaardil näitamine annaks täiendava võimaluse eraomandile sunni seadmiseks avaliku kasutusega tee määramisel.

Ründo Müls: Kas Paides asuvad mõisad ja mõisapargid kus on säilinud hoonestus võiks olla miljööväärtuslikud alad? Prääma mõis ja Vodja mõis ei ole muinsuskaitse alla, samuti Kuksema ja Kodasema mõis. Kui kaitse all ei ole, siis mis neid piirkondi kaitseb?

Piia: Võiks panna kohaliku kaitse alla.

Klaarika Uusmaa: Mina sellega nõus ei ole, sest linn saab selle uue detailplaneeringuga tühistada.

Anti Annus: Peame täpsustama, mida me nendel aladel kaitseme. Saame lisada omanikule kohustuse, et ta ala säilitaks.

Piia: pargile saab koostada hoolduskava, milles kirjeldatakse lubatavad tegevused.

Helle Salum: Lisame Sargvere keskuse maja miljööväärtuslikuks objektiks, samuti Nurmsi külas vana teeäärne piirkond, Suurpalu küla teeäärne ja Seinapalu küla ridaküla.

Ründo Müls: Nurme külas, Õunapuu elamukrundil oli Artur Kapi suvemaja, lisada see koht miljööväärtulikuks objektiks. August Komendandi kui kuulsa arhitekti sünnikoht Nurmsis, Hindreko-Jaani krundil lisada miljööväärtuslikuks kohaks.

Helle Salumi märkus KSH aruande kohta- tuletõrjemaja asub Nurmsi külas, mitte Valgmal. KSH aruanne tuleks täiendavalt üle lugeda, selles on faktivigu.

Otsustati, et ettepanekud töötatakse üldplaneeringu töögrupis läbi ja kajastatakse üldplaneeringu põhilahenduses mahus, mis on asjakohased üldplaneeringu ülesannete täitmisel.

Koosolek lõppes kell 18:20

Maarika Heinaste

Protokollija