

Paide linna üldplaneeringu eskiislahenduse eelnõu avalik arutelu 20.09.2022

## PROTOKOLL

Koht: Tarbja Lasteaed-Kool ja veebikeskkond Teams

Aeg: algus kell 17.00

Osalejad: Anti Annus (Paide Linnavalitsus), Teele Nigola (Kobras OÜ), Ebe-Kai Stein, Eleri Vestrova, Rando Rikberg, Margus Vilmre, Urmas Varrak, Rein Einmann, Sergii Panasenko; Kärt Vabrit (Teams), Piia Kirsimäe (Teams).

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 strateegiline hindamise (KSH) koostamine algatati Paide Linnavolikogus 20.09.2018. Üldplaneeringu eesmärk on linna ruumilise plaani koostamine, territooriumi arengusuundade ja tingimuste määramine. Üldplaneeringu koostaja on OÜ Korbas, kellega on leping alates märtsist 2020. Üldplaneeringu tegemiseks koostati lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus, mis edastati ametitele ja ministriumile arvamuse avaldamiseks mais 2020. Arvamused vaadati läbi, vastati ja koondati tabelisse (üleval Paide linna kodulehel). Detsembrist 2020 kuni veebruarini 2021 korraldati ülelinnaline ideekorje ja 25.05- 31.05.2021 toimusid veebi-arutelud ettepanekute saamiseks üldplaneeringusse. Ideed koondati ja need mis võimalik, arvestati üldplaneeringu seletuskirjas. Sama aegselt üldplaneeringu koostamisega koostatakse ka KSH-d, mis vormub aruandeks. KSH koostamise vajadus tuleneb samanimelisest seadusest. KSH eesmärk on üldplaneeringus kavandatavate plaanide keskkonnakaalutlustega arvestamine, plaanidega seotud keskkonnamõjude väljatoomine ja leevendavate meetmete väljapakumine üldplaneeringus kavandatava elluviimiseks. Planeeritava kooskõla maakonnaplaneeringuga ja üleriigilise planeeringuga.

ÜP eskiislahenduse ja KSH aruande eelnõu on valmis ning 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, Rüütli 25, Ujula park 6 kinnisasjad, need võiks olla eskiislahendusest erineva maakasutuse juht sihtotstarbega ehk segahoonestusega. Mahukas ettepanekute jada Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ-lt- on neil eriarvamused Paide vanalinna väärtuslikul maastikualal kehtestatud ehitustingimustega, elamumaa juht sihtotstarbe ehitustingimustega, Paide linna kavandatavate miljööala tingimustega. Muinsuskaitseamet palus üldplaneeringusse lisada muinsuskaitse eritingimused (koostatakse seoses Parkali 2/4 detailplaneeringuga). See on töös ja teostab lepinguga võetud ettevõtja. Lisaks paluti käsitleda planeeringulahenduses arheoloogiatundlike alade kaardikihti ja looduslikke pühapaikasid, mille kohta on info linnavalitsusele edastatud.

Maaeluministerium kirjutas ja käsitles väärtuslike põllumajandusmaid, nende kasutustingimusi, tegi erinevaid märkuseid. Maa-amet käsitledes perspektiivseid karjäärialaseid mäeeraldise ja nende karjäärialade nii-öelda kaevandusloamenetlusi, et menetlused ei saaks takerduma üldplaneeringu täiendavate piirangutega või kitsendustega. Keskkonnaamet rohevõrgustike alade kohta,

tuulegeneraatorite püstitamise tingimuste kohta ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohta. Transpordiamet palus teatud kõrvalmaanteede piirkondades tee kaitsevööndi vähendamine ära jätta, sest kaitsevööndi vähendamine ei ole põhjendatud.

## 2. Üldplaneeringu lahendusest

Teele Nigola: **Olulisemad maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimused:** Maakasutusotstarbe juhtfunktsioonile võib anda kõrvalotstarbe kuni 30% ulatuses. Lähemale kui 4m (tuleohutus) katastriüksuse piirist ei tohi ehitada hooneid (kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> pindalaga hooned ja küttekoldega hooned). Igasuguste ehitiste ja rajatiste kavandamisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist, esteetilisest sobivusest ümbritsevaga ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale. Tiheasustusalal ja kompaktse asustusega alal on tänava, tee vm avalikult kasutatava ala poolsete piirete maksimaalne kõrgus 1,5 m, soovitatavalt 1,2 m. Lubatud on rajada poolläbipaistvaid (sobivad materjalid puit, kivi ja metall) piirdeaedu koos hekiga. Hajaasustuses ei seata nõudeid aedade kõrgusele. Üldjuhul peab katastriüksuse hoonestamata alast olema haljastatud rohkem kui on kõvakattega ala. Vähemalt 10% katastriüksusest (v.a tootmise maa-ala) peab olema kõrghaljastatud. Tootmise maa-ala, v.a päikesepargid pindalast peab vähemalt 10% moodustama haljastus, millest vähemalt 60% peab olema kõrghaljastus.

Tootmismaadele on vaja tekitada puhverhaljastus, v.a. päikseparkidele. Tootmisalal võimaldatakse piirdeaedade kõrguse erisused.

Hajaasustuse katastriüksuse minimaalne suurus on 3000 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, ridaelamul 400 m<sup>2</sup> ridaelamuboksi kohta, korterelamul 2400 m<sup>2</sup> (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 asustusega aladel on 1500 m<sup>2</sup> ja hajaasustusalal 3000 m<sup>2</sup>, katastriüksuse täieehituse protsent 50%. Hajaasustuse 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).

Planeeringus on kirjas ka näiteks korrusmaja lubatud korruste arv, ühepereelamul, paariselamul, ridaelamul kui need asuvad tiheasustusala siis on lubatud kokku 3 korrust, korterelamutel selline piirang puudub.

Näiteks ärihoonetel on viis korrust lubatud Paide linnasiseses linnas, mujal kolm korrust.

**Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud on** Paide linnasisene linn ja Roosna-Alliku alevik; miljööväärtslikel aladel; hajaasustuses maa-ala katastriüksusteks jagamisel elamuehituse eesmärgi kui soovitakse ehitada enam kui kolmest pereelamust koosnevat hoonete gruppi; üle 20 inimese samaaegseks majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel; äritegevus, mis on seotud oluliste liiklusvoogude jm võimalike häiringute tekkimisega (logistikakeskus, bensiinjaam, 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 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga tootmis- või laohoonete kompleks, tuulepargi rajamisel, päikesepargi rajamisel kui see tuleb suurem kui 0,5 ha. Koos detailplaneeringuga tuleb hinnata majandusele, sotsiaalsele ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

**Rohevõrgustikust:** Rohevõrgustiku aladele arendustegevuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore ja tuumalasisid. Rohevõrgustiku koridoris peab jääma mistahes tarastamise korral ulukile vaba liikumise võimalus. Koridori ala risti suunas peab jääma vähemalt 300m laiune katkematu ala. Rohevõrgustikuga kaetud hajaasustusega alal ei tohi õueala moodustada enam kui 20% moodustatavast katastriüksusest. Rohevõrgustiku tugialas peab õuelade või aedade vaheline kaugus olema vähemalt 100m.

**Väärtuslikust maastikust:** Säilitada väärtuslike maastike omapära olemasolevate hoonete

rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel. Hoonestuse planeerimisel säilitada olemasolevat ajaloolist asustust, arvestada teede- ja tänavate võrgu ajaloolise struktuuri ning ehitustraditsioonidega. Tööstushooned sobitada maastikku sellistelt, et need ei rikuks maastiku ilmet. Võimaluse korral taastada traditsioonilisi maastikuelemente ja maakasutust (kivi ja lattaiaid, puiestee, loodulikud niidud, karjatatud metsad, jne). Juhul, kui väärtuslikul soovitakse kaevandada maavaravaru, siis tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele või fassaadile või 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.

**Väärtuslikust põllumaast:** Väärtuslik põllumaa tuleb üldjuhul hoida põllumajanduslikus kasutuses, väärtustame põllumajandusmaad. Seal 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 liigendamise puuderivi või saluga on soovitatav, et suurendada elurikkust. Päikseparkide ehitamine ei ole lubatud.

**Päikeseenergia tootmisest:** Päikeseenergia tootmisel on eristatud isiklikuks otstarbeks pargid (maapinnale maksimaalse pindalaga kuni 250 m<sup>2</sup> 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 ja/ või rajatis tuleb rajada varjestav haljastus (igihaljas hekk vms). Varjestav haljastus peab paiknema paneelidega samal katastriüksusel, kui kohaliku omavalitsusega ei ole saavutatud teisi kokkuleppeid.

**Tuuleenergia tootmisest:** Paide linna on planeeritud 4 tuulepargiala (endise Roosna-Alliku valla territooriumile ja Seinapalu küla lõunaosasse). 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 tunnustatud meetodile vastavalt ning näha ette muuhulgas antud olukorras antud olukorras vajalikud konkreetset leevendusmeetmed (nt rändeperioodiks) ja seada arendajale vajadusel täiendavaid kohustusi. Eraldi tingimused on selle kohta, kui soovitakse üksiktuulikut rajada.

**Edasised tegevused planeeringuga:** 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:**

Margus Vilmre: Kes hindab paigalduste (uute tehnoloogiate sobivust) sobivust arhitektuuriga?  
Anti Annus: ametnik hindab.

Margus Vilmre: kui minu põllumaa ei ole viljakas, ei kõlba põllumaaks, kas siis keegi hindab seda ja kas siis saab sellele maale päikesepargi rajada? Palun siin erisust, kas see on võimalik?

Teele Nigola: seletuskirjas on ettepaneku kohta punkt, palun sealt vaadata.

Piia Kirsimäe: võimalus on teha ettepanek maa-ala väljaarvamiseks väärtuslikest põllumajandusmaadest, eriti kui on teada, et seal midagi ei kasva.

Eleri Vestrova: Kus on Tarbjale lähim aktiivne karjäär?

Anti Annus: Lähim toimiv karjäär on Eiveres. Pudimäe lähistel on kaevandusluba menetluses, sellega tegeleb Keskkonnaamet. Kaevandusalad on üldplaneeringu kaardil näidatud.

Tuulepargialasid on üldplaneeringuga kavandatud 4 ja need paiknevad endise Roosna-Alliku valla territooriumi põhjaosas. Piirkonnas asuvatele kinnisasjade omanikele on saadetud teavitused tuuleparkide kavandamise kohta. Kas Tarbja asulas Vanaküla vastas põllumaale näidatud elamumaa vajadus on nii suur või võiks see olla segaotstarbega?

Teele Nigola: Kui on segaotstarbega maa, siis võib sinna oma otstarbeks paigaldada ka päikesepaneelid. Kui soovitakse suurt päikseparki rajada, siis kindlasti tuleb algatada detailplaneeringu menetlus. Suurt päikseparki või avalikku teed peaks varjestama hekk.

Otsustati elamumaa kavandatud ala maakasutusotstarvet muuta.

Tarbja kaugküttepiirkonna osas toimus soojatootjaga koosolek millel otsustati, et kaugküttepiirkond Tarbjale jääb alles.

Ebe-Kai Stein: Tarbja järv ja järveäärne ala on suuresti kinni kasvanud. Niidetakse väga kitsast kaldariba. Ranna-ala on võsas ja seal kasvavad kohati juba jämedad puud. Järve äärset piirkonda annaks palju arendada, nt suuremaks puhkealaks.

Anti Annus: Omavalitsusel järve äärde uusi tegevusi ei ole planeeritud.

Elanike ettepanek: Laiendada ranna-ala põhja suunas ja eraldi ala järve põhja ja elamute poolsesse otsa- seal on madalam vesi ja lastega on parem vees käia. Niita ranna-ala laiemalt lahti.

#### *Kohalolijate mured mis ei ole seotud üldplaneeringuga:*

Ettepanek: Lahtine lägahoidla Tarbja farmi juures ja haisu levimine on suur probleem- kohalik omavalitsus võiks elanikke probleemi lahendamisel nõustada ja eestvedaja olla.

Elektrienergia ostmise võimalus- Põllumajandusühistu Mäo müüb tervele Tarbjale kallist elektrit, muud varianti ei ole, sest võrgutaristu kuulub neile. Elektrilevi ei taha võrku olemasolevas seisus üle võtta, PÜ peaks selle enne rekkima, kuid peab töid kalliks.

Tühjade ja lagunevate garaazide omanikud tuleb välja selgitada.

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

Koosolek lõppes kell 18:55

Maarika Heinaste

Protokollija