

Paide linna üldplaneeringu eskiislahenduse eelnõu avalik arutelu 19.09.2022

PROTOKOLL

Koht: Paide raekoda ja veebikeskkond Teams

Aeg: algus kell 17.00

Osalejad: Marje-Ly Rebas, Enno Vaab, Andry Krass (Kvatro Kinnisvarahaldus), Egle Alt (Keskkonnaamet), Ele Pärn, Peter Luuk, Kersti Viggor (Rahandusministeerium), Teele Nigola (Kobras OÜ), Helve Hunt (Maaeluministeerium, Teams) ja Sheila Mets (Teams), Gerli Aimla (Teams), Piia Kirsimäe (Kobras OÜ, Teams)

Koosolekut juhatas Anti Annus (planeeringute peaspetsialist)

Protokollis Maarika Heinaste (linnaavalitsuse spetsialist)

PÄEVAKORD:

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

1. Anti Annus:

Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Paide Linnavalikogu 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. 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 erinevates piirkondades.

Sama-aegselt üldplaneeringuga koostatakse ka keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), mille lõpptulemuseks on aruanne. KSH koostamise vajadus tuleneb samanimelisest seadusest. KSH eesmärk on üldplaneeringus kavandatavate plaanide keskkonnamõjuhindamistega 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 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 juhendi nõuetele.

Avalikul väljapanekul esitati 12 arvamust, enamuse ametitest ja ministeeriumitest. Peale nende Riigi Kinnisvara AS Pärnu tn 58, Põllu tn 23, Rütli tn 25 ja Ujula park P6 kinnistute maakasutuse juhtfunktsioonide muutmiseks, Kvatro Kinnisvarahalduse ettepanekud Paide vanalinna väärtusliku maastiku ja kavandatavate miljööalade ehitustingimuste kohta - teemat analüüsitakse täiendavalt komisjonis, täna vastuseid ettepanekutele ei ole. Muinsuskaitseamet soovis üldplaneeringusse lisada muinsuskaitse eritingimused seoses Parkali 2/4 detailplaneeringu algatamisega. Eritingimuste koostamine on linnavalitsusel töös ja kooskõlastamise menetluses. Arheoloogiatundlikke alasid ja looduslikke pühapaiku paluti samuti planeeringus käsitleda.

Tarbja asula kaugküttepiirkond on tänases eskiisi seletuskirjas kavandatud kaotada. Möödunud nädala oli koos linnavalitsus, Kvatro ja kaugkütte piirkonna soojatootja ning otsustati, et piirkond jääb alles.

Maaeluministeerium kirjutas ja käsitles väärtuslikke põllumajandusmaid ja nende kasutustingimusi, tegi

erinevaid märkuseid, aga ei midagi sellist, mis väga oluliselt muudab olemasolevat.

Maa-amet käsitledes perspektiivseid karjäärilaseid mäeeraldisi ja karjäärilaste kaevandusloamenetlusi, et menetlused ei takerduks üldplaneeringu täiendavate piirangutega või kitsendustega. Nad pakkusid seletuskirja vastuvõetava ettepaneku, et kaalutletud põhjenduse korral on linnal õigus kaevandusloa menetluses detailplaneering algatada.

Keskkonnaamet tegi ettepanekud rohevõrgustike, tuulegeneraatorite püstitamise tingimuste ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohta.

Transpordiamet palus meil teatud kõrvalmaanteede piirkondades tee kaitsevööndi vähendamine ära jätta, sest see ei olnud põhjendatud. Tuulepargi alad, mis on kavandatud endise Roosna-Alliku valla territooriumi ossa, nendele maaomanikele on saadetud teavitused alade kavandamise kohta, üksikuid tagasisidestumisi on tulnud.

Informatsioon võeti teadmiseks.

2. Teele Nigola (OÜ Kobras): meie oleme oma meeskonnaga proovinud Paide linnavalitsust nõu ja jõuga aidata nii palju, kui võimalik. 2018 protsess algas, protsessi korraldaja on Paide linnavalitsus. Meie meeskond on olnud nõustaja, kõik otsused on teinud linnavalitsuse töögrupp. Milleks meil üldplaneeringut vaja on? Kindlasti selleks, et kõik meie ehituse, maakorralduse ja nende teemadega seotud toimingud saaksid ühistel alustel tehtud ja selline raamdokument oleks kõige selle jaoks olemas, see on ühiskondlik kokkulepe. Üldplaneeringu koostamisel oleme toetunud seadusandlusele- kõik juhendid, kõik standardid, ilma nendeta seda dokumente koostada ei saa. Meie töögrupp on detailplaneeringu koostamisel kaasanud erinevaid spetsialiste. Paide linnavalitsus soovib uue üldplaneeringu teha võimalikult paindlikku. Üldplaneering määratleb ära selle, et millal on vaja koostada detailplaneeringut ja millal mitte ja ta annab üldsegi suunised. Nt miljöövärtuslikel aladel tuleb koostada detailplaneering. Üks oluline asi, millega üldplaneering tegeleb, on rohevõrgustiku alad. Rohevõrgustiku aladele arendustegevuse kavandamisel ei tohi rohevõrgustiku koridore ega tuumalasi läbi lõigata. Rohevõrgustiku koridoris peab jääma mistahes tarastamise või muu barjääri loomise korral ulukitele vaba liikumisvõimalus, koridoriala peab jääma ristisuunas vähemalt 300 m. Hajaasustusega rohevõrgustiku alal ei tohi õueala moodustada enam kui 20% katastriüksuse suuruselt. Rohevõrgustiku tugialadel peab õuelade või aedade vaheline kaugus olema vähemalt 100m. Värtuslikul maasikul tuleb säilitada värtuslike maastike omapära maa sihtotstarbe muutmisel, samuti olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel. Hoonestuse planeerimisel värtuslikule maastikualale säilitada olemasolevat ajaloolist asustust, arvestada teede- ja tänavate võrgu ajaloolise struktuuri ning ehitustraditsioonidega. 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. Värtuslik põllumaa tuleb üldjuhul hoida põllumajanduslikus kasutuses. Põllumaale on lubatud ehitada vaid üksikelamu koos abihoonetega, kui on tagatud tervikliku põllumassiivi säilimine ja on tagatud hajaasustuse põhimõtted. Eelistatud on üksikelamu ehitamine vanale talukohale, restaureerida olemasolevaid ehitisi. Igakordsel kaevandamisloa taotluse menetlemisel tuleb anda hinnang mh värtusliku põllumajandusmaa hävinemisele ja põhjendusele. Värtuslikule põllumajandusmaale ei tohi istutada metsa, kuid põllumassiivide liigendamise puuderivi või saluga on soovitatav, et suurendada elurikkust. Päikeseparkide püstitamine ei ole lubatud. Kliimakahjustuste leevendamiseks ja/või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesistamiseks ning elurikkuse suurendamiseks rajada, säilitada või lasta looduslikult tekkida maastikuelementidel, nagu kiviaed, puuderida või hekk. Paide linna on planeeritud neli tuulepargiala, kus on võimalik edasi uurida tuulepargi rajamise võimalusi selle järgmises, detailplaneeringu etapis. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuhu tuleb kaasata linnustikuekspert ja mürataseme leviku ulatuslik hindamine. Planeeritud alad ei väljenda ootust, et sellele alale on võimalik tuulepark püstitada. Üldplaneeringu lahendus on jätud paindlikkust, mis tähendab et 30% määratud maakasutuse juhtfunktsioonist võib olla kõrvalotstarve, ehk siis jäetakse hilisem, täiendav otsustusruum. Määratakse ära ka sellised teemad

nagu piirete kõrgused. Vähemalt 10% katastriüksusest peab jääma kõrghaljastatuks. Välja on toodud erinevad ehitustingimused sõltuvalt maakasutuse juhtfunktsioonist, kui suured võivad olla krundid erinevates piirkondades. Paide linn on jagatud tiheasustusaladeks, kompakseteks aladeks ja hajapiirkonnaks. Planeeringus on kirjas korruste arv ühepereelamul, paariselamul ja ridaelamul. Informatsioon võeti teadmiseks.

3. Arutelu ja küsimused:

Andry Krass: Tiheasustusala elamuehituse tingimused: ühepere- ja paariselamul katastriüksuse minimaalne suurus 1200 m² ja äri maa-ala katastriüksuse minimaalne suurus tiheasustusaladel ja kompakse asutusega aladel 1500 m², hajaasustusalal 3000 m²- siin on pindade suurusega liiale mindud, väiksemad pinnad oleks paindlikumad. Tootmisalal võiks olla piirdeaedade kõrguse erisus!

Marje-Ly Rebas: Piirete kõrgused peavad võimaldama maanteede äärde müratõkkeseinu paigaldada.

Anti Annus: Väärtusliku maastiku teema Paide linnas on seotud maakonnaplaneeringuga, mida peab käsitlema ka üldplaneeringus.

Andry Krass: Kas teeme vanalinna muinsuskaitsealast miljööala ja teeme ettepaneku ametile muinsuskaitseala kaotamiseks?

Anti Annus: See on ebareaalne ja ma ei kujuta ette selle võimalikkust.

Marje-Ly Rebas: Kui elamukvartalis on moodustatud 600- 800 m² krundid, kas on võimalik täiendada seletuskirja leevendusega, et piirkonda ei peaks tingimata moodustama 1200 m² krunti?

Teele Nigola: Täna ÜP versioonis on klausel, et erandina võib lubada väiksemate katastriüksusele ehitamist omavalitsuse kaalutusotsuse alusel, arvestades piirkonna krundi suurust ja omapära.

Andry Krass: Kaitseeriime on üldplaneeringus ja Paide linna tiheasustusalal viis, mida on väikse omavalitsuse jaoks liiga palju, tavalised ehitised mille kohta ei ole ettenähtud piirangud, üksikud ehitised, mis on omavalitsuse kaitse all, omavalitsuse kaitse all olevad miljööalad, riikliku kaitse all olevad muinsuskaitsealad ja riikliku kaitse all olevad üksikobjektid. See kord võiks olla lihtsam, praegu tundub et ehitamine läheb keerulisemaks. Milleks meile mitut kaitseala?

Anti Annus: Muinsuskaitseala tingimused on üldjuhul sellised, mida linn üldplaneeringuga ei saa muuta. Sama lugu on vanalinna väärtusliku maastikuga, mis paikneb enam-vähem samal alal kus vanalinna muinsuskaitseala. Tegemist on maastikuga ja me peame sõnastust korrigeerima, et maastikuala- ja ehitustingimused ei oleks segamini. Väärtusliku maastiku teema tuleb üldplaneeringusse maakonnaplaneeringust. Miljööväärtuslike alasid on soovitud Paidesse pikemat aega, nende alade loomise idee ulatub üle kümne aasta tagasi.

Andry Krass: Ehitusmaterjalide keskkonnasõbralikkus ja eelistada naturaalseid materjale. Suunav ja soovituslik punkt.

Anti Annus: Üldplaneeringus saame seada konkreetse piirkonna hoonestusele ehitustingimused, mis on aluseks detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel, neid tingimusi seadus ei kehtesta, need peavad olema üldplaneeringus.

Marje-Ly Rebas: Miljööväärtuslike alade peatükis palun selgitada täpsemalt, mida me kaitseme, mis on väärtuslik. Palun täpsemat põhjendust piirkondade kaupa.

Enno Vaab: Mida väärtustatakse, mida peab kodanik tegema, kohustused, mida piiratakse, palun täpsemat ülevaadet.

Teele Nigola: Täpsem ülevaade miljööalade kohta tuleb üldplaneeringu lisasse.

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

Koosolek lõppes kell 18:07

Maarika Heinaste

Protokollija