



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

**Ruubassaare tee 16 kinnistu
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine**

Paide

9. märts 2026 nr 71

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 1 ja 2, § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõike 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, Paide Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 20 „Detailplaneeringu kohaste rajatiste ehitamise ja kulude kandmise kord“ § 4 lõike 1, Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 6 punkti 1 alusel ning arvestades Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringut (edaspidi *üldplaneering*).

Osühing Paide Salvestusjaam (registrikood 17146908) (edaspidi *huvitatud isik*) esitas 20. jaanuaril 2026 Paide Linnavalitsusele taotluse (registreeritud nr 7-1/26/263-1 all) detailplaneeringu algatamiseks kinnisasjale Ruubassaare tee 16 (katastritunnus 56701:001:1171) (edaspidi *kinnisasi*) tootmismaa planeerimiseks. Taotleja eesmärk on ehitada kinnisasjale hernejahu tootmise tehas koos vajaliku hoonestuse, platside ja kommunikatsioonidega. Hoonestuse maksimaalseks kõrguseks taotletakse 31 meetrit (tehnoloogia kuivati osa), ülejäänud hoone osa on madalam. Tootmismahuks kavandatakse kuni 4,5 tonni/tunnis või 31 500 tonni/aastas. Juurdepääsuks kinnisasjale kavandatakse Paide linna omandis Ruubassaare tee (katastritunnus 56701:001:0082) transpordimaad.

Planeeringuala piirneb läänesuunast kinnisasjaga Ruubassaare tee 13 (katastritunnus 56601:004:0096), lõunasuunast kinnisasjaga Mündi tänav (katastritunnus 56601:005:0031) ja idasuunast kinnisasjaga Raudtee tänav T1 (katastritunnus 56601:005:0042). Põhja- ja loodesuunda, kinnisasjadele Raudtee tn 2 (katastritunnus 56701:001:1186), Staadioni tn 6 (katastritunnus 56701:001:0580), Staadioni tn 6a (katastritunnus 56701:001:1182), Staadioni tn 8 (katastritunnus 56701:001:0696), Staadioni tn 8a (katastritunnus 56701:001:0677) ja Staadioni tn 14 (katastritunnus 56701:001:1185) kavandatakse Paide jalgpalliareeni, virgestusala ja seda toetava taristu planeerimist ning ehitamist. Ruubassaare tee 13 on endine Paide linna prügila-ala, millele on rajatud tehismaastik matka- ja suusaradadega.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnisasjale ruumilise terviklahenduse planeerimine hernejahu tootmise tehase ehitamiseks, sh. juurdepääsu planeerimine avalikus kasutuses transpordimaalt, hoonestusala, maakasutusotstarbe tootmismaa määramine, parkimise ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine. Kinnisasi on eraomandis.

Planeeritava alal kehtib 2002. aastal kehtestatud Paide linna üldplaneering ja kinnisasjaga hõlmatud maa-ala juhtotstarve on üldmaa. Planeerimisseaduse (PlanS) § 6 alusel on juhtotstarve maa-ala kasutamise valdav otstarve. Üldmaa maakasutuse juhtotstarbega kinnisasi, pindalaga ca 1,38 hektarit paikneb Paide linnasisese linna lääneosas. Selles piirkonnas on üldmaa maakasutuse juhtotstarve määratud Raudtee tänava transpordimaast kuni Paide linnasisese linna asustusüksuse piirini, pindalaga vähemalt 45 hektarit. Kinnisasja (1,38 ha) maakasutuse otstarbe määramine tootmismaks üldmaa maakasutuse juhtotstarbega piirkonnas (45 hektarit ja rohkem) ei ole valdava juhtotstarbe muutmine ja seega ei ole alatatav detailplaneering üldplaneeringu põhilahendust muutev.

Paide linna ruumilise visiooni kohaselt on Paide linnas paindlikud võimalused mitmekesise ettevõtluskeskkonna arendamiseks. Kinnisasjast idasuunas, teisel pool Raudtee tänava transpordimaad paikneb E-Piima kõrgtehnoloogiline tehas ja osaühing Utilitas koostootmisjaam, millest selgub uue tootmisala planeerimine olemasolevate tootmisalade naabrusesse. Eelkirjeldatud ala on üldplaneeringu järgi kavandatud tootmismaad.

Üldplaneeringus on tootmismaa detailplaneeringu koostamiseks antud järgmised suunised:

Tootmis- ja tööstushoonete projekteerimine Paide linnas toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringus tuleb lahendada lisaks planeerimisseaduses sätestatule juurdepääsute avaliku kasutusega teelt planeeritava ehitiseni ja anda hinnang keskkonna olukorra muutustele.

Planeeringuala suurus on ca 1,95 ha, mis hõlmab lisaks kinnisasjale veel Ruubassaare tee (katastritunnus 56701:001:0082) maa-ala vahemikus Raudtee tänav kuni Mündi tänav. Lisaks hõlmab planeeringuala kinnisasja Ruubassaare tee tänav T6 (katastritunnus 56701:001:0625). Planeeringuala piir on näidatud korralduse lisas 1.

Lähtudes planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1 ja lõikest 2, on detailplaneeringu koostamine nõutav Paide linnas kui asustusüksuses hoone püstitamiseks ja asustusüksuses mis on üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega ala.

Kavandatav tegevus ei ole KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelusse, kuid § 6 lõike 2 punktis 7 on nimetatud valdkondlik tegevusala toiduainetetööstus, mille olemasolul peab otsustaja andma eelhinnangu, kas valdkondlikul tegevusel on oluline keskkonnamõju. KeHJS § 6 lõikes 4 Vabariigi Valitsuse 25. augusti 2005 määruse nr 224 § 7 toiduainetetööstuse valdkonna täpsustatud tegevuste loetelus ei ole tootmise sihtväärtuseid hernejahu tootmise kohta, kuid eelhinnang koostatakse kavandatava tootmisega kaasneda võivate keskkonnamõjude teadasaamiseks ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise või algatamata jätmise kaalutletud otsustuse tegemiseks.

Keskkonnamõju strateegilise eelhinnangu (lisas 3) koostas osaühing EVOX (registrikood 14390312) ekspert Aivar Lääne (MSc loodusteadused), tuginedes KeHJS § 33 lõike 5 kriteeriumitele. Kokkuvõtte eelhinnangust on järgmine:

Planeeritav ala on Ruubassaare tee 16 maatükk, mille üldpindala on kokku 13788 m² ja sihtotstarbeks on 100% tootmismaa. Hoonestuse kavandamisel ja krundi moodustamisel on arvestatud olemasolevate väärtustega ja luuakse visuaalselt ja mahuliselt piirkonda sobiv keskkond. Alale kavandatakse herne töötlemisel põhinev toiduainetehas, kus hernestest toodetakse jahu ning eraldatakse valdavalt mehhaaniliselt valgud, tärklis ja kiudained. Tooraine sisend on kuni 4,5 t/h (u 31 500 t/a). Kemikaalidest kasutatakse väheses koguses hapet ja alust üksnes vee pH tasakaalustamiseks.

Planeeringualast ca 280 meetrit lõunasuunas asub Pärnu jõe hoiuala (Natura 2000 ala) ja läänesuunas (kinnisasjadel Pärnuvälja tn 19 ja Pärnuvälja tn 21) on registreeritud 2025. aastal II kaitsekategooria kanakulli (*Accipiter gentilis*) sigimispaik (KLO9137111). Keskkonnaameti 19. veebruari 2026 e-kirjast (registreeritud nr 7-1/26/263-1 all) selgus, et kanakulli elupaik jääb planeeringualast piisavasse kaugusesse ja sellega arvestama ei pea. Looduskaitseaduse § 55

lõike 6 kohaselt on keelatud kaitsealuse liigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal. Kanakullile on üheks ohuteguriks pesitsusaegne häirimine- suurem inimtegevus ning müra võib linnuliigi pesitsemist mõjutada negatiivses suunas. Kanakull on pesitsusaegse häirimise suhtes kõige tundlikum pesitsemise ajal (ajavahemik 1.03 kuni 31.07), mil häirimine võib kergesti põhjustada pesitsuse ebaõnnestumist. Kanakulli pesitsust ohustavad eeskätt lähemal kui 300 m kaugusel pesast toimuvad raied ja lisahäiringud. Ruubassaare tee 16 kinnisasi jääb kanakulli sigimispaikest ca 1 km kaugusele ja mürähäiringu raadiusest väljapoole. Lähim rohevõrgustiku ala on planeeringualast ca 260 meetrit lõunasuunas paiknev Pärnu jõe loodusala, mis on Natura 2000 ala, kuid planeeritava tegevuse elluviimisega ei ole eeldada negatiivseid mõjusid Natura 2000 alale, sh kaitse-eesmärgiks seatud elupaikadele ja liikidele. Kavandatav tegevuse on kooskõlas väljakujunenud tootmispiirkonnaga.

Planeeringualal asuvad elektripaigaldiste ja Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd. Planeeringu kavatsuses osundatud asupaikadesse ehitusõiguse seadmine ei riku väljakujunenud asustusstruktuuri. Planeeringus kavandatav lähtub väljakujunenud looduslikust situatsioonist ja piirkonna ehitust mahtudest. Planeeringuala hoonestamisega kaasnevad mõjud ei ole eeldatavalt olulised, kuna puuduvad tegevust välistavad asjaolud. Detailplaneeringu elluviimisel on vaja arvestada kehtivate piirangutega. Detailplaneeringuga kavandataval tegevusel puudub oluline mõju valguse, soojuse, kiirguse, lõhna, jäätmetekke, vee, pinnase, õhusaaste, müra ja vibratsiooni osas. Kavandatav ettevõtte ei ole ohtlik ettevõtte ehk käitis, tootmiseks vajalikke kemikaale käideldakse ohtlikkuse alammäärast väiksemas mahus.

Arvestades eelhinnangu lõppjäreldest, planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ulatusse ning kavandatav tegevus sobitub piirkonda ei ole vajalik KSH hindamise algatamine. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ehk mõju, mis eeldatavalt võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada pöördumatuid muutuseid keskkonnas või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Planeeringualaga seotud kitsendused on kirjeldatud korralduse lisas 2 (lähteseisukohad).

Planeeringuala vahetus-läheduses, põhjasuunas asub E-Piima kõrgtehnoloogiline tehasekompleks, mille tootmistevõimega kaasnevaid müra- ja lõhnahäiringuid leevendavad meetmed tuleb anda detailplaneeringu lahenduses, sest teenusüksus planeeritakse Paide linna tootmispiirkonna vahetus-lähedusse.

Planeeringualale ulatuvad järgmiste C-kategooria ohtlike käitiste ohualad: Eesti Pagar-i LPG gaasihoidla, E-Piima tehasekompleksi katlamaja LPG gaasihoidla ja ammoniaagihoidla. Nendest käitistest tulenevate riskide hindamiseks planeeritava ehitise suhtes tuleb huvitatud isikul tellida detailplaneeringu koostamise käigus riskianalüüs. Riskianalüüsi tulemustega tuleb arvestada detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel.

KeHJS § 35 lõike 3 alusel, tuginedes KSH eelhinnangule ja selle lõppjäreldest, otsustatakse jätta algatamata detailplaneeringu KSH koostamine.

Detailplaneeringu eesmärgiks seatud kaerajahu tootmisega kaasnevad võivad negatiivsed keskkonnamõjud on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise käigus, leevendavate meetmete ja tingimuste seadmisega ehitusprojekti koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Paide linnavalitsus (Keskväljak 14, 72711 Paide linn, e-post paide@paide.ee). Planeeringu algatamisel ei kaasne linnale kohustust planeeringus avalikuks kasutamiseks planeeritavate rajatiste ja teede väljaehitamist ning kulude kandmist. Paide Linnavalitsuse eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise kulude kandmiseks, kuid huvitatud isik on detailplaneeringu algatamise taotluses väljendanud tahet need kulud ise kanda. Tuginedes eelnevale, on huvitatud isiku ja Paide Linnavalitsuse vahel sõlmitud haldusleping nr 13-1/26/43-1 (2. märtsil 2026) detailplaneeringu koostamise tellimise

üleandmiseks ning eelkokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks.

Korralduse koosseisu kuuluvad lisa 1 (planeeringuala skeem), lisa 2 (lähteseisukohad) ja Lisa 3 (Keskkonnamõju strateegiline eelhinnang).

1. Algatada Ruubassaare tee 16 kinnisasja detailplaneering ja kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.
2. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Paide linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Aivar Tubli
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Paide linnavalitsuse 9. märtsi 2026 korralduse nr 71
„Raubassaare tee 16 kinnisasja detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine“
juurde

Detailplaneeringu ala skeem



(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Paide linnavalitsuse 9. märtsi 2026 korralduse nr 71
 „Raubassaare tee 16 kinnisasja detailplaneeringu algatamine,
 lähteseisukohtade kinnitamine ja
 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
 juurde

Lähteseisukohad

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Ruubassaare tee 16 kinnisasja ruumilise terviklahenduse planeerimine hernejahu tootmise tehase ehitamiseks, sh. juurdepääsu planeerimine avalikus kasutuses transpordimaalt, hoonestusala, maakasutusotstarbe tootmismaa määramine, parkimise ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine.

1. Detailplaneeringuala on hoonestamata katastriüksus 56701:001:1171 Paide linnas, Mündi tänava ääres paiknev äri- ja tootmismaa (maakatastri alusel), mille maakasutuse juhtotstarve kehtivas üldplaneeringus on üldmaa. Ala on kasutuses haljasalana.
2. Detailplaneeringu koostamiseks koostada ehitusgeodeetiline uurimistöö (alusplaan mõõtkavas 1:500) piisavas ulatuses, et oleks võimalik lahendada liikluskorraldus avaliku kasutusega teelt planeeritavale kinnisasjale. Geodeetilise töö aruanne esitada linnavalitsusele.
3. Piirangud:
 - 3.1. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale järgmiste tehnovõrkude kitsenduste mõjualad:
 - 3.1.1. elektri maakaabelliini (tunnus: AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV) mõjuala;
 - 3.1.2. elektri maakaabelliini (tunnus: AXPk.4x120) mõjuala;
 - 3.1.3. elektri maakaabelliini (tunnus: AXPk.4x240) mõjuala;
 - 3.1.4. planeeringualaga piirnevale Ruubassaare tee transpordimaale ulatub Paide linna ühiskanalisisatsiooni survetorustiku kaitsevöönd;
 - 3.1.5. planeeringualale laieneb E-Piim Tootmine AS Paide tootmine C-kategooria ohtlikkusega käitise „külmoone“ (vid 347) ohuala;
 - 3.1.6. Paide muinsuskaitseala kaitsevööndi piir jääb planeeringualast ca 1,2 km kirdesuunda.
4. Detailplaneeringu koostamisel lahendada, arvestada ja käsitleda järgmist:
 - 4.1. Olemasoleva olukorra kirjeldust.
 - 4.2. Situatsiooniskeem ja funktsionaalsed seosed piirkonnaga.
 - 4.3. Anda suunised planeeringuala vertikaalplaneerimiseks.
 - 4.4. PlanS § 126 lõige 1 punktides 1 kuni 5 nimetatud ülesanded ja lisaks:
 - 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve määrata tootmismaa;
 - 4.4.2. määrata täisehituse ja haljastuse protsent;
 - 4.4.3. anda ehituslikud ja arhitektuursed nõuded, mis sobivad piirkonna hoonestuse ja arhitektuuriga;
 - 4.4.4. anda päikesepaneelide ja maasoojusvõrgu paigaldamise võimalused;
 - 4.4.5. anda ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigutamise põhimõtted, vältida seadmete paigutamist hoone põhja- ja läänefassaadile;
 - 4.4.6. määrata hoonestusala, ehitusalune pind ja hoone(te) absoluutkõrgus(ed);
 - 4.4.7. parkimine lahendada krundisisiselt;
 - 4.4.8. anda planeeringulahendus liikluskorralduseks Raudtee tänavalt Ruubassaare tee tänavale ja määrata juurdepääs tänavamaalt krundile;
 - 4.4.9. taotleda tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks teadaolevate tehnovõrkude valdajatelt piirkonnas (Paide Vesi, Elektrilevi ja Telia) ja määrata liitumiskohad;

- 4.4.10. ehitiste kasutamiseks lubatud otstarbed anda vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
 - 4.4.11. servituutide seadmise vajadused;
 - 4.4.12. planeeringujärgselt avalikku kasutusse planeeritavate rajatiste ja tee ehitamine, mis on vajalik planeeringu elluviimiseks;
 - 4.4.13. koostada riskianalüüs lähteseisukohtade punktis 3.1.5 nimetatud C-kategooria ohtliku käitisega seotud riskide hindamiseks planeeritavate ehitiste suhtes;
 - 4.4.14. tellima vajadusel, detailplaneeringu põhilahenduse koostamiseks, lisauuringud;
 - 4.4.15. joonistel näidata planeeringuala olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu planeeringu elluviimiseks vajalik taristu (sh. tuletõrje veevarustus);
 - 4.4.16. ülevaade tekkivatest jäätmetest, jäätmete käitlemise lahendus, sh sorteeritud jäätmete kogumise vajadus;
 - 4.4.17. teha koostööd 2026. aastal kinnisasjadel Raudtee tn 2 ja Staadioni tn 14 ning nende lähipiirkonnas algatatava detailplaneeringu koostaja ja huvitatud isikuga.
5. Planeeringu koostamisel arvestada, et seadmeid, masinaid jt vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil (sh ehitusaegne), et seadmete poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määrmuses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtustele.
 6. Planeeritavatele hoonetele paigaldatavatest tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad planeeringuala ümbrusesse jäävatel elamualadel vastama keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 punkti 2 kohaselt II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.
 7. Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisa 1 kehtestatud normtasemeid. Vajadusel näha ette müraleevendavate meetmete rakendamine lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. kaasneva müra vähendamiseks.
 8. Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrmuses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.
 9. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd kõikide planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate tehnovõrkude valdajatega.
 10. Kui planeeringulahenduse koostamiseks selgub täiendavate, lähteseisukohtades nimetatud, uuringute tegemise vajadus, tuleb need teha.
 11. Planeeringujoonised (v.a. situatsiooniskeem) vormistada mõõtkavas 1:500. Planeeringu eskiislahenduse etapis esitada lahenduse ruumiline illustratsioon, mille alusel peab saama võrrelda planeeritavat hoonestust olemasoleva hoonestusega piirkonnas.
 12. Detailplaneeringu koostamisel kaasatakse planeeringu sisuga asjassepuutuvad ametid ja tehnovõrkude valdajad, teadaolevalt Terviseamet, Päästeamet, elektri-, side- ja kaugküttevõrgu ettevõtte ning AS Paide Vesi. Lisaks kaasatakse planeeringuala piirinaabrid, kinnisasjade Mündi tn 64 // Ruubassaare tee 12, Ruubassaare tee 9 ja Raudtee tn 2 omanikud ning isikud, kes planeeringu koostamise käigus avaldavad soovi olla kaasatud.
 13. Detailplaneeringu eskiislahendusele ei korraldata avalikku väljapanekut.
 14. Planeeringu vormistamisel arvestada Maa-ameti poolt koostatud „Planeeringute dokumentide Maa-ametile esitamise juhendis“ ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrmuses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud nõuetega. Enne planeeringulahenduse vastuvõtmiseks esitamist teha üleriigilises planeeringute menetlemise infosüsteemis PLANIS kontrolltest planeeringu nõuetega vastavuse kontrolliks.
 15. Kehtestatud detailplaneeringu esitada Paide Linnavalitsusele digitaalselt- joonised dwg ja pdf formaadis, seletuskiri docx ja pdf formaadis.

Lähteseisukohad koostas
Anti Annus
planeeringute peaspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)
Leemet Paulson
linnasekretär

Paide linnavalitsuse 9. märtsi 2026 korralduse nr 71
„Raubassaare tee 16 kinnisasja detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
juurde

Paide linnas Ruubassaare tee 16 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõtjude eelhindang

Töö koostaja: EVOX OÜ Aivar Lääne (MSc loodusteadused)
Töö nr EXKSH260126v04

Sissejuhatus

Keskkonnamõju hindamise läbiviimist reguleerib Eestis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS). Vastavalt nimetatud seadusele tuleb teatud juhtudel samaaegselt planeerimisdokumendi koostamisega viia läbi ka selle keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamise vajadus tuleneb üheselt kavandatud ning juhul kui ei ole kavandatud kaasneva olulise keskkonnamõju ilmumise võimalikkus üheselt selge, tuleb viia läbi eelhindamine. Käesolev töö on koostatud eksperthinnanguna kavandatava planeeringule Paide linnas Ruubassaare tee 16 maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendusele. Planeeritav ala on Ruubassaare tee 16 maaüksus, mille üldpindala on 13788 m² ja planeeritavaks sihtotstarbeks on tootmiskraa 100%. Eelhindang on koostatud AS Maves koostatud juhendmaterjali „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise meetodika täpsustamine“ ja juhendmaterjali KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. KeHJS § 33 lõike 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust. Detailplaneeringuga kavandatavaks tegevuseks on hernejahu tootmine, mis kuulub toiduainetööstuse valdkonda. KeHJS § 6 lõike 2 punkt 7 näeb ette eelhindangu koostamise toiduainetööstuse rajamise korra. KeHJS § 66 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 7 all toodud toiduainetööstuse valdkondade nimekirjas hernejahu tootmist tegevusena ega ka sihtväärtustena nimetatud ei ole, kuid määruks nr 224 § 16 lg 1 kohaselt tuleb anda eelhindang muu määruks nr 224 nimetatud tegevuse korral, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Arvestades, et rajatav hernejahutehas piirneb vahetult linna spordi ja virgestuspiirkonnaga, on eelhindangu andmine vajalik.

Eelhindang

1. Eesmärk

Detailplaneeringu algatamise taotleja on Paide Salvastusjaam OÜ. Detailplaneeringu ala on 13788 m² Ruubassaare tee 16 maaüksus (katastritunnustega 56701:001:1171), mis asub Paide linnas.

Planeeringu eesmärkideks on:

- Olemasoleva maaüksuse sihtotstarbe määramine;
- Tänavate maa-alade ja tehnovõrkude paigutuse määramine;
- Ehitusõiguse määramine hoonete rajamiseks.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

Kavandatava tootmise puhul on tegemist moodsa ja uudset tehnoloogiat kasutava tehasega mis toob piirkonda 30-40 uut töökohta. Tootmishoone ehitamisel kasutatakse tänapäevaseid ehituslahendusi. Tootmishoone arhitektuurne välimus täpsustatakse ehitusprojektis. Hoone eeldatav kõrgus on ca 31 m. Tootmine eeldab ka kõrgharidusega spetsialistide koolitamist ja mis annab võimaluse piirkonda juurde luua keskmisest kõrgema palgaga töökohti.

Kavandatav tegevus (tootmistegevuse kirjeldus):

Planeeringualale kavandatakse toiduainetehas, mille põhitooraineks on hernes. Tootmises valmistatakse hernerest jahu ning seejärel eraldatakse hernejahust valdavalt mehhaanilise fraktsioneerimise teel erinevad komponendid. Kavandatava tootmise põhiväljundid on valgud, tärklis ja kiudained; muid tooteid ei toodeta.

Tooraine sisend: hernes kuni 4,5 t/h, ligikaudu 31 500 t/a.

Toodangu väljundid:

- Valgud: 703 kg/h (u 16,9 t/ööpäev, 24 h)
- Tärklis: 1690 kg/h (u 40,5 t/ööpäev)
- Kiudained: 157 kg/h (u 3,8 t/ööpäev)

Kemikaalidest kasutatakse protsessis väikeses koguses hapet ja alust vee pH tasakaalustamiseks; tootmise põhiprotsess on mehhaaniline ning kemikaale ei kasutata komponentide eraldamise põhimeetodina.

Tootmisüksus on kavandatud olemasoleva E-Piim Tootmine tööstuskompleksi kõrvale. Tootmise eeldatav müra, tolm, lõhn vms kumuleeruv mõju E-Piim Tootmine mõjuritega puudub. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised. Tänapäevase tootmistehnoloogia kasutamisega tootmisettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi häiringuid ümbritsevale keskkonnale ja inimeste elukeskkonnale.

KSH eelhinnangu lähtedokumentideks on taotleja avaldus DP algatamiseks ja Aarens Projekt OÜ eskiis.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Planeerimisseadus;
- Paide Linnavolikogu 10.10.2002 määrusega nr 29 kehtestatud „Paide linna üldplaneering aastani 2010“.

Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Ruubassaare tee 16 katastriüksus tootmismaa 50% ja ärimaa 50% (vt joonis 1). Katastriüksuse pindala on 13788 m², sellest 11007 m² on looduslik rohumaa, 2659 m² õuemaad ning 122 m² muu maa. EHR-i alusel katastriüksusel

on hoonestus lammutatud. Planeeringualale jäävad elektripaigaldiste kaitsevööndid ja ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt ETAK ID 1951281 Ruubassaare teelt. Ruubassaare tee 16 maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on ligikaudu 60,50-62,50. Hoonete ehitamiseks pole vaja muuta maa-ala üldist reljeefi.

Ülevaade lähiala mõjust lähiala kinnistutele ja võimalik koosmõju:

1. E-Piim ja tehismaastik (Ruubassaare tee 13). Planeeritav ala piirneb olemasoleva tööstuskompleksiga. Planeeringualale ulatub põlengu ohuala.

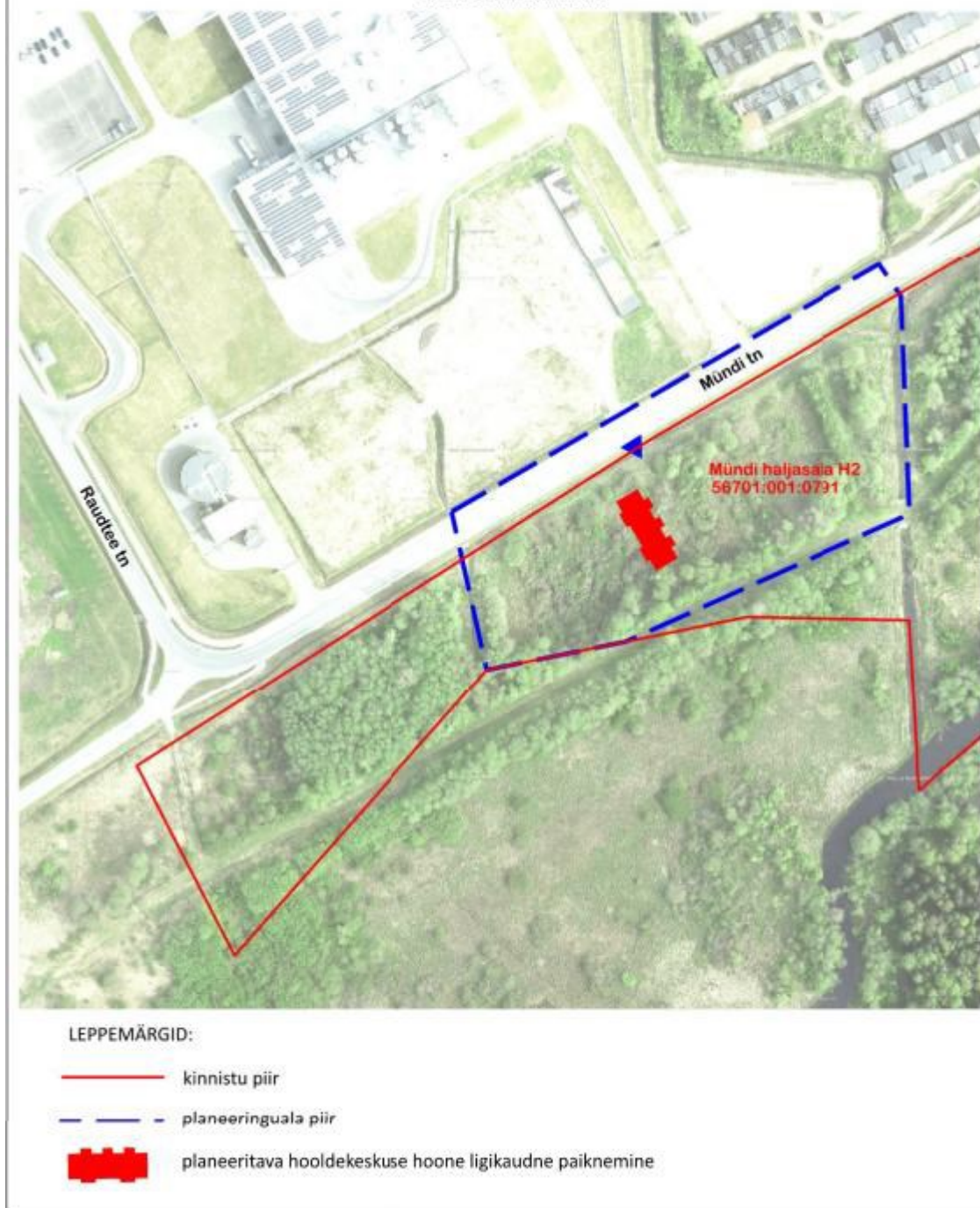


Joonis 2. Alade ulatus, kui lämmastikhappe mahuti satub põlengusse (mürgise ja söövitava suitsu levikust tingitud tõsisemate tervisemõjude ala ulatus kuni 500 m) või peaks toimuma vale kemikaali pumpamisega kaasnevast ülerõhust tingitud plahvatus (mõju ehitiste konstruktsioonidele kuni 100 m kaugusel, akende purunemine kuni 300 m, võimalik mõju tervisele sama mis põlengu korral). [aluskaart: Maa-Ameti GIS portaali Maainfo rakendus]

Planeeringuga ei kavandata tegevusi millega kaasneksid ohualad ja kavandatav tootmisettevõtte ei ole C-kategooria ohtlik käitis. Tootmise eeldatav müra, tolm, lõhn vms kumuleeruv mõju E-Piimatootmisega mõjuritega puudub. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised.

2. Koostatav detailplaneering Koeru Hooldekeskuse Paide teenuskeskusele (kinnistul Mündi haljasala H2- <https://paide.kovtp.ee/detailplaneeringud>).

ASENDISKEEM
M 1:2000
KOERU HOOLDEKESKUSE
TEENUSÜKSUSE DETAILPLANEERING
JÄRVA MAAKOND PAIDE LINN
MÜNDI HALJASALA H2



Joonis 3. Koeru Hooldakeskuse Paide teenuskeskuse detailplaneeringu asendiskeem

Teenuskeskuse kaugus planeeritavast tootmisüksusest on ca 250 m. Tootmisüksuse eeldatav müra, tolm, lõhn, valguse levik vms ei mõjuta teenuskeskuse keskkonnaseisundit. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised. Visuaalselt on tootmisüksus vaadeldav teenuskeskuse kinnistult, kuid antud mõju ei ole otstarbekas hinnata sest kavandatav tootmisüksus ei varja väärtuslikke vaateid vms.

Tehismaastik suusa ja matkaradade alaga piirneb Ruubassaare teega ja teemaast teisel pool on kavandatud tootmisüksus. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua olulise mürahäiringu. saasteainete heidete osas olulist mõju välisõhu kvaliteedile ega haisu levikule, mis mõjutaks elanike heaolu. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised. Visuaalselt on tootmisüksus vaadeldav tehismaastiku alalt, kuid antud mõju ei ole otstarbekas hinnata sest kavandatud tootmisüksus ei varja väärtuslikke vaateid vms.

Elamupiirkonna keskmine kaugus planeeringualast ca 300m, lähim elamu 150 m. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua olulise mürahäiringu. saasteainete heidete osas olulist mõju välisõhu kvaliteedile ega haisu levikule, mis mõjutaks elanike heaolu. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised.

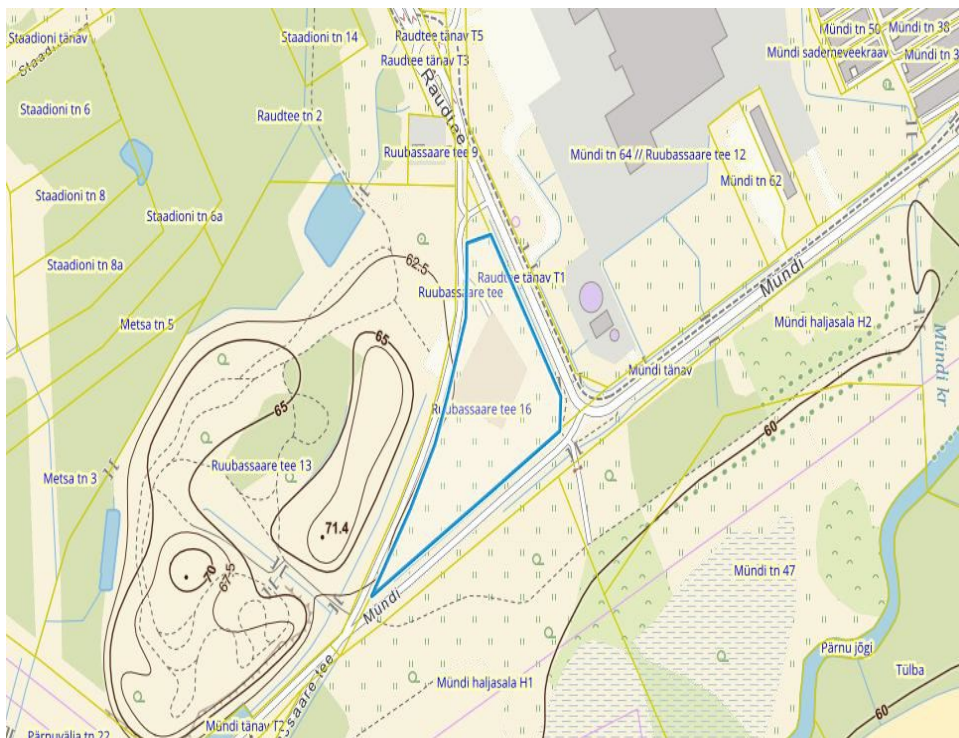
Visuaalselt on tootmisüksus vähesel määral vaadeldav, kuid antud mõju ei ole otstarbekas hinnata sest kavandatav tootmisüksus ei varja väärtuslikke vaateid vms.

Planeeringuala Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Ruubassaare tee 16 katastriüksus tootmismaa 50% ja ärimaa 50% (vt joonis 2). Katastriüksuse pindala on 13788 m², sellest 11007 m² on looduslik rohumaa, 2659 m² õuemaa ning 122 m² muu maa. EHR-i alusel

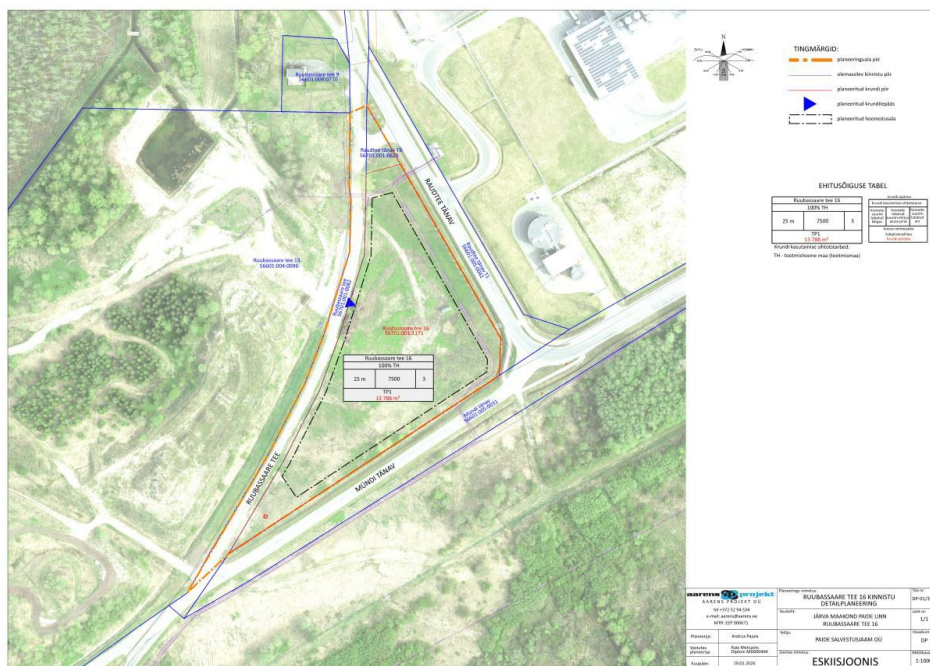
katastriüksusel hoonestus puudub. Planeeringualale jäävad elektripaigaldiste kaitsevööndid ja ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt ETAK ID 1951281 Ruubassaare teelt.

Planeeritav ala piirneb:

- Põhjast Raudtee tänav T6 katastriüksusega (56701:001:0625) 100% transpordimaa (pindala 434 m² s.h. looduslik rohumaa 338 m² ja muu maa 96 m²). Katastriüksus on hoonestamata.
- Idast Raudtee tänav T1 katastriüksusega (56601:005:0042) 100% transpordimaa (pindala 4113 m² s.h. looduslik rohumaa 1219 m² ja muu maa 2894 m²). Katastriüksus on hoonestamata.
- Lõunast Mündi tänav katastriüksusega (56601:005:0031) 100% transpordimaa (pindala 44138 m², s.h. looduslik rohumaa 6343 m², õuemaa 1952 m² ja muu maa 35843 m²). Katastriüksus on hoonestamata.
- Läänest Ruubassaare tee katastriüksusega (56701:001:0082) 100% transpordi maa (pindala 19746 m² s.h. looduslik rohumaa 4299 m², õuemaa 1299 m² ja muu maa 14218 m²). Katastriüksus on EHR-i andmete põhjal hoonestamata.



Joonis 5. Olemasolev maakasutus



Joonis 6. Planeeritava krundi eskiislahendus 19.01.2026

Hinnang: linnalähedase tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega, praegu hoonestuseta (EHR-i alusel lammutatud hoonestusega) kinnistu kasutuse täpsustamine ja ehitusõiguse määramine on positiivse mõjuga piirkonna arengule ning aitab korrastada maa-alade kasutust.

2.1.2 Vee kasutus:

Veevõrguga liitumine kavandatakse Paide Vesi AS-i soovitusel kohaselt Mündi haljasala kinnistult. Vee vajadus on 8 m³/h ja see kogus on väike Paide Vesi OÜ hinnangul.

Hinnang: Detailplaneeringu realiseerumisel suureneb veetarbimine planeeritava tootmishoone näol, mõju on vähenenud. Kavandatava tegevusega ei kaasne tõenäoliselt põhjavee kvaliteedi halvenemist, kuna alale on planeeritud ka veepuhastusrajatised.

2.1.3 Reoveekanaliseerimine:

Kanaliseerimisvõrguga liitumine kavandatakse Paide Vesi AS-i soovitusel kohaselt Mündi haljasala kinnistult. Täpne reovee puhastuse meetodika ja käitlemise põhimõtteline lahendus täpsustatakse järgnevatel etappidel.

Hinnang: Detailplaneeringus kavandatava tegevusega ei kaasne reovee teket, mida ei ole võimalik käidelda seni teadaolevate lahenduste baasil. Arvestades tekkiva reovee kogust ja omadusi on mõju kanalisatsioonisüsteemi toimimisele vähenenud.

2.1.4 Muude loodusressursside kasutus:

Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses. Alale ei laiene Maa-Ruumiameti infokaardi alusel maardlate ala.

2.1.5 Muude ressursside kasutus, koosmõju:

Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju. Elektrivarustus kavandatud liitumisest (Paide Päike OÜ) tarbimine on kuni 4000 kW/h. Planeeringualale on kavandatud gaasitrassi toomine Tööstuse ja Mündi tänavat pidi lähimast võimalikust ühenduskohast. Gaasitrassi rajamisega ühe tarbija jaoks ei kaasne suuremahulisi pinnaseteid või teisi mõjureid.

2.2 Ruumi ja otstarbe muutused

2.2.1 Maastik:

Maa-alade reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku absoluutkõrguste vahed on ligikaudu 60,50-62,50 m.

Hinnang: Planeeringulahenduse elluviimiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnaseteid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Kinnistu maapinna osalise tõstmisega ei kaasne negatiivseid mõjusid.

2.2.2 Hajumistingimused:

Detailplaneeringus ei kavandata tegevusi mis mõjutaksid välisõhu saasteainete kontsentratsiooni suurenemist ja levikut. Mõju puudub.

2.2.3 Hüdroloogilised tingimused:

Kavandatava tegevusega ei plaanita maaparandust (niisutamine, kuivendamine). Sadevee lahendus kavandatakse planeeringu käigus.

Hinnang: Sadevee tehnilised lahendused määratakse järgnevates etappides, mõju vähene.

2.2.4 Liinirajatised:

Elektriliitumine kavandatakse Mündi tänava alt. Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud võrguvaldaja tehnilistest tingimustest.

Hinnang: Kavandatava tegevuse negatiivne mõju puudub.

2.2.5 Liiklus:

Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liiklustiheduse suurenemine. Alale juurdepääsuks kasutatakse Ruubassaare teed. Täpsemalt kirjeldatud liikluskooormust punktis 5.

Hinnang: liiklustiheduse suurenemine on linnalähedastes piirkondades tavapärane, mõju vähene.

2.3 Hädaolukordade tõenäosus

2.3.1 Õnnetuste tõenäosus:

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad ohtlike kemikaalide käitlemise tõttu riskiallikatena käsitletavat ettevõtet ning nendega seotud ohualad. Lähikonnas paiknevad kolm C-kategooria ohtlikku ettevõtet: E-Piim Tootmine AS, Adven Eesti AS katlamaja ja Eesti Pagar AS; nende ettevõtete riskianalüüsides määratud ohualad ulatuvad osaliselt piirkonna kinnistutele.

Lähimad ohtlikud ettevõtted, mis võivad üksteist mõjutada (ohualade kattuvuse kaudu), on järgmised:

JetGas (Tööstuse 15a) – jääb katlamaja LPG ohutsooni.

E-Piim (Mündi 64) – jääb katlamaja LPG ohutsooni.

Eesti Pagar (Tööstuse 34) – jääb katlamaja LPG ohutsooni.

Adven Eesti katlamaja – jääb Eesti Pagari LPG ohutsooni.

Adven Eesti katlamaja – jääb E-Piima lämmastikhappe ohutsooni.

Adven Eesti katlamaja – jääb E-Piima ammoniaagi ohutsooni (osaliselt).

Adven Eesti katlamaja – jääb E-Piima vesinikkloriidhappe ohutsooni (osaliselt).

Nimetatud ohutsoonid on käsitletud hinnanguliste maksimum-ohualadena, mille realiseerumise tõenäosus on riskianalüüside kohaselt väga väike. Maksimumstsenaariumitena on välja toodud eeskätt: LPG BLEVE, E-Piima lämmastikhappe mahuti sattumine põlengusse, ning vesinikkloriidhappe (1 t) leke; väiksemate õnnetuste hinnangulised ohualad üldjuhul ei kattu.

Planeeringulahenduse koostamisel on asjakohane arvestada, et piirkonnas võivad teatud juhtudel esineda nii termilise (LPG-ga seotud sündmused, sh BLEVE) kui ka mürgise/söövitava pilve levikuga seotud riskid (nt lämmastik- ja vesinikkloriidhappe, ammoniaak).

2.3.2 Tõrgete tõenäosus: Varustatusega ning toimimisega tõrkeid ette näha ei ole.

2.4 Heited

2.4.1 Müra ja vibratsioon:

Ehitamisega kaasneb mõningast müra ja vibratsiooni, kuid see on ajutine ning lühiajaline. Tootmisteggevusega ei kaasne müra ja vibratsiooni, mis mõjutaks ümbritsevat keskkonda.

2.4.2 Õhusaaste:

Eeldatav mõju õhule on lühiajaline ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku. Hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmete heide vähene, eeldatav energiaallikas maagaas. Tootmisteggevusega ei kaasne õhusaaste teket. Tootmisteggevus (kaunviljade purustamisel ja jahvatamisel tekkiv tolmu jms) toimub suletud süsteemis.

2.4.3 Nõrgvesi: Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

2.4.4 Tahked jäätmed:

Kavandatava tegevuse käigus tekkiv kaevis, ehitusjäätmed, olmejäätmed. Ehitusjäätmed viia taaskasutusse. Jäätmete kogumise, veo, taaskasutamise ning kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud õigusaktidega.

2.4.5 Muud mõjurid: Kavandatava tegevusega ei kaasne muid mõjureid.

3. Looduskeskkond

3.1 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustikule:

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel puuduvad planeeringualal kaitsealused alad ja üksikobjektid, ürglooduse objektid, pärandkultuuri objektid ja kaitsealused liigid.

Planeeringualal ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid.

Planeeringualast ca 280 m lõunasuunas asub Pärnu jõe hoiuala (lähim Natura 2000 ala), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi – jõgede ja ojade (3260) ja II lisas nimetatud liikide – hariliku hingu (*Cobitis taenia*), hariliku võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse.

Kinnistust läänesuunas, enne Reopalu jõe leitud kanakulli elupaik (2. kaitsekategooria). KOV on täpsustanud elupaigaga seotud mõju hindamist tootmise suhtes. KeA arvamusel jääb elupaik planeeringualast piisavasse kaugusesse ja sellega arvestama ei pea. Looduskaitseaduse § 55 lg 6 kohaselt on keelatud kaitsealuse liigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal. Kanakullile on üheks ohuteguriks pesitsusaegne häirimine- suurem inimtegevus ning müra võib linnuliigi pesitsemist mõjutada negatiivses suunas. Kanakull on pesitsusaegse häirimise suhtes kõige tundlikum pesitsemiseks valmistumise, munemise, haudumise ja väikeste pesapoegade ajal, mil häirimine võib kergesti põhjustada pesitsuse ebaõnnestumist, kanakulli pesitsusaeg 1. märts-31. juuli (Kanakulli kaitse tegevuskava). Planeeringualade lähedusse on registreeritud 2025. aastal II kaitsekategooria kanakulli (*Accipiter gentilis*) sigimispaik (KLO9137111). Kanakulli pesitsust ohustavad eeskätt lähemal kui 300 m kaugusel pesast toimuvaid raied ja lisahäiringud (Kanakulli kaitse tegevuskava). Ruubassaare tee 16 (56701:001:1171) kinnistu jääb kanakulli sigimispaigast ca 1 km kaugusele. Seega planeeringuala kinnistud jäävad kanakulli mürähäiringu raadiusest välja.

Hinnang: Planeeringuala asub mõlemast kaitstavast alast piisavalt kaugel ning negatiivne mõju nendele pole tõenäoline.

4. Seotus planeerimisdokumentidega

Üldplaneering:

Paide linna üldplaneeringu kohaselt on alale määratud üldmaa maakasutuse juhtotstarve ja Maakatastri alusel on käesoleva maakasutuse sihtotstarve 50% tootmismaa ja 50% ärimaa. Detailplaneeringu eesmärk on kinnistule planeerida tootmismaa maakasutusfunktsioon.

Tootmismaa on üldplaneeringu kohaselt tootmishoonete alune ja nende teenindamiseks vajalik maa, sh tootmisettevõtete maa koos abihoonete, ladude ning olme- ja teenindushoonetega, samuti elektrijaamade ja alajaamade maa ning muu tootmist teenindav taristu.

Üldplaneering sätestab, et kõigi uute tööstus- ja tootmishoonete projekteerimine Paide linnas toimub ainult detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringus tuleb üldplaneeringu järgi lahendada lisaks seadusega määratule:

- juurdepääsuteede lahendamine kogu planeeringu mõjualal;
- hinnang keskkonna olukorra muutumisele seoses kavandatava tööstuse ja seda teenindava transpordi ning energiapõhjaga.

Üldplaneeringu põhimõtete kohaselt tuleb tootmismaa valdaja territooriumil tagada korrashoid ning juhul, kui tootmise või teeninduse rajamine võib ohustada keskkonda, koostatakse detailplaneeringu käigus keskkonnamõju hinnang ning rakendatakse leevendusmeetmeid võimalike keskkonnaprobleemide vältimiseks (sh rohealade võimalikult suur säilitamine).

Samuti võimaldab üldplaneering tootmismaa kõrval funktsioonina kuni 40% ärimaad, tingimisel et kasutusega kaasnev parkimine tagatakse oma krundil. Üldplaneeringu ehitustingimustest tulenevalt tuleb ärimaa ja tootmismaa arendamisel lahendada jäätmekäitlus (jäätmekogumine ja regulaarne äravedu) ning parkimine ja teed krundisiselt; parkimisalad koondatakse ja soovitavalt tehakse läbilaskvast pinnakattest. Vajalikud sademevee lahendused töötatakse välja projekteerimisel koos sademevee kanalisatsiooni projekteerimisega.

Planeeringuala paiknemine on kooskõlas üldplaneeringus esile toodud tootmismaa arendusaladega, sh üldplaneeringus nimetatud Ruubassaare tee – Raudtee – Mündi – Tööstuse – Karja tn vahelise maa-alaga ning Raudtee – Jaama tn – Ruubassaare tee vahelise maa-alaga, mis on reserveeritud Paide linna uue katlamaja ehitamiseks. Detailplaneering täpsustab nimetatud üldplaneeringulahendust ning seab tootmis- ja ärimaa kasutamiseks ning ehitamiseks tingimused kooskõlas üldplaneeringu nõuetega.

Hinnang: Eeldatavad negatiivsed mõjud puuduvad.

5. Planeeringu elluviimisega kaasneva mõju hinnang piirkonna ilmele-ruumilisele struktuurile-esteetilisusele, majandusele, kultuurile, sotsiaalsele keskkonnale, looduskeskkonnale, kumulatiivsed mõjud, radooni mõju ja liiklusrüü:

Ilmele, ruumilisele struktuurile ja esteetilisusele:

Kavandatud tegevus muudab ala ilmet ning ruumilist struktuuri. Kinnistu on hoonestamata. Planeeringus on kavandatud tootmishoone ja abihoonete rajamine. Planeeringualale ei kavandata olulise ruumilise mõjuga objekte ning olulise keskkonnamõjuga objekte. Täiendavat valgusreostust tõenäoliselt ei kaasne. Valgusreostus on tarbetu valgus, mis tekib tänava-, fassaadi- ja reklaamvalgustite halva projekteerimise või taevasse suunamise kaudu. Detailplaneeringuala hoonestuse vastavus kehtivatele müranormidele on soovitatav tagada erinevaid meetmeid kombineerides (hoonestuse paigutus, ehitustehnilised lahendused jms. Kavandatavas tootmisettevõttes puuduvad mõjurid mis halvendaksid ümbritseva keskkonna seisundit. Visuaalselt ühtib hoonestus E-Piimatootmise tootmishoonetega alaga. Tootmise eeldatav müra, tolmu, lõhn vms kumuleeruv mõju E-Piimatootmisega mõjuritega puudub. Kavandatava tootmisüksuse müra on tavapärane liikluse ja tootmisseadmete müra mis ei ületa tööstusmüra norme ka hoones, kaunviljade jahvatamisprotsessiga ei kaasne tolmu teket sest tootmine toimub suletud keskkonnas, tolmu tekib vaid vähesel määral kui veoautod koormaid kallavad, aga see on hoones sees. Tootmismahut 3,5 tonni tunnis on ca 84 tonni ööpäevas tooret. Ehk tuleb sisse ja kaubana välja keskmiselt kokku 8-10 veoautot päevas. Võrreldes piimatehasega kuhu ainult piima sisseveoks on vähemalt 40 veoautot ja välja rohkem on see ca 10 korda väiksem koormus. Kavandatud tootmisüksus ei too endaga kaasa olulist liiklustiheduse suurenemist.

Kultuurilised mõjud:

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga määratakse sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas lähialal väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub

Majanduslikud mõjud:

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud eelkõige huvitatud isikute ja korraldaja vahel sõlmitud kokkulepetes seatud tingimustega ja nõuetega ning planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Planeeringu elluviimine avaldab majanduslikult valdavalt positiivset mõju: kinnistu korrustatakse ja võetakse sihtotstarbekohaselt kasutusele, suureneb ettevõtlusaktiivsus ning võib lisanduda töökohti ja maksutulu. Võimalike kõrvalmõjudena võib suureneda liikluskõormus ning tekkida vajadus täiendavate taristu- ja tehnovõrkude lahenduste järele.

Sotsiaalsed mõjud:

Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub. Planeeringulahenduse elluviimisel võib eeldada, et planeeringualale juurdepääsu tagava tee, liikluskõormus vähesel määral kasvab.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud:

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid olles sellest väike osa, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskkonnale oluliseks.

Kavandatav tegevus ei mõjuta hädaolukorra seaduses nimetatud elutähtsate teenuste toimimist.

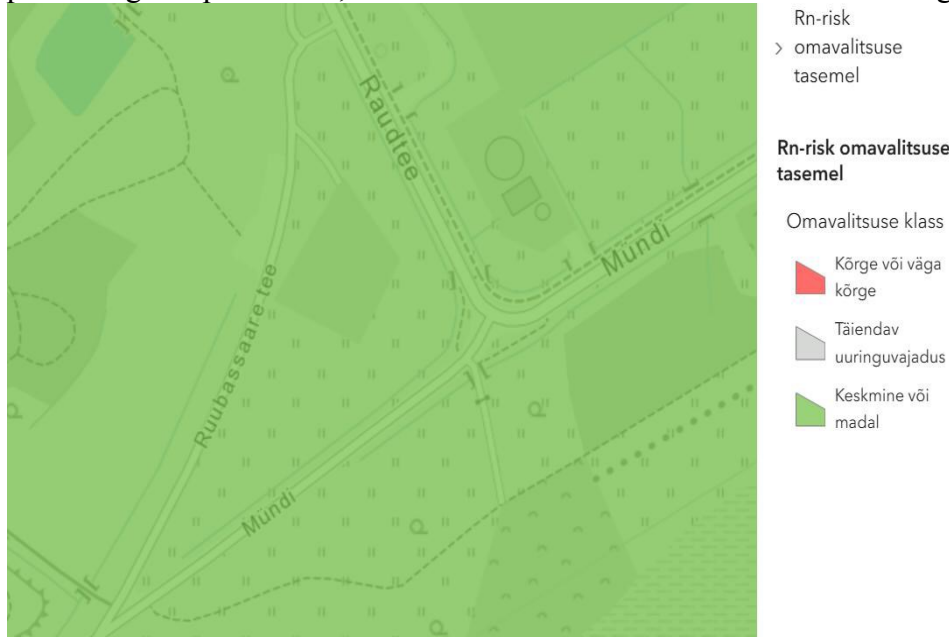
Kumulatiivsed mõjud ja piiriülene mõju:

Kumulatiivne mõju võib avalduda peamiselt juhul, kui piirkonnas lisandub samal ajal teisi arendusi; siis võivad liituda eeskätt liiklus-, müra- ja võimaliku tolmu- ja vihmamõjud.

Piiriülene mõju puudub.

Radoon:

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (koostaja Eesti Geoloogiateenistus) asub planeeringuala piirkonnas, kus on keskmise või madala radoonisaldusega pinnased.



Hinnang. Puudub vajadus täiendavate ehitus-tehniliste meetmete kasutuselevõtuks.

Liiklusrisk:

Alates 1. veebruarist 2017. a reguleerib välisõhus leviva müra normväärtusi keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määruse nõudeid tuleb täita planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel, samuti müratundlikel aladel olemasoleva müraolukorra hindamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökohas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Liiklusrisk hindamine on võimalik kasutades olemasolevaid andmeid (varasemad

detailplaneeringud, hinnangud jms) või koostades liiklusrüüru modelleerimine. Käesoleval hetkel puudub info liiklusrüüru kohta, mis eeldaks välisõhus leviva rüüru normväärtuste ületamist.

6. Mõjude võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus (sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju):

Tegevuse planeerimisel Ruubassaare tee 16 maaüksusel tuleb arvestada võimalike alale jäävate kaitsevöönditega ja kooskõlastada seaduses või kohaliku tasandi määrustes ja ettekirjutustes ettenähtud ehitiste jt rajatiste asukohad. Kõigi nõuete täitmistega on võimalik minimeerida negatiivsete mõjude avaldumise tõenäosust. Ehitustegevusega kaasnev mõju võib kumuleeruda teiste samas piirkonnas toimuvate samalaadsete tegevustega, kuid kumuleeruv mõju on ebatõenäoline. Maa-ala hõivamisel on pöördumatu mõju kavandatava tegevuse alal pinnasele. Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne piiriülest mõju. Kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised.

7. Eelhindangu kokkuvõte ja keskkonnamõju strateegilist hindamise algatamise vajalikkus

Planeeritav ala on Ruubassaare tee 16 maaüksus, mille üldpindala on kokku 13788 m² ja sihtotstarbeks on 100% tootmismaa. Hoonestuse kavandamisel ja krundi moodustamisel on arvestatud olemasolevate väärtustega ja luuakse visuaalselt ja mahuliselt piirkonda sobiv keskkond. Alale kavandatakse herne töötlemisel põhinev toiduainetehas, kus herneldest toodetakse jahu ning eraldatakse valdavalt mehhaaniliselt valgud, tärkliis ja kiudained. Tooraine sisend on kuni 4,5 t/h (u 31 500 t/a). Kemikaalidest kasutatakse väheses koguses hapet ja alust üksnes vee pH tasakaalustamiseks.

- Kavandatavate tegevuste elluviimisega ei kaasne negatiivseid mõjusid rohevõrgustiku liikide ja elupaikade soodsale seisundile ja looduskeskkonnale. Kavandatud tegevused on kooskõlas väljakujunenud asustusega
- Planeeringu elluviimine ja tootmisteguvus ei mõjutada Natura 2000 võrgustiku alasid ning neil kaitstavaid väärtuseid (liigid, elupaigad)
- Planeeringualal asuvad elektripaigaldiste kaitsevööndid ning ühisveevõrgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd.
- Planeeringus osundatud asupaikadesse ehitusõiguse seadmine ei riku väljakujunenud asustusstruktuuri. Planeeringuga kavandatav lähtub väljakujunenud looduslikust olutsioonist ja piirkonna ehitust mahtudest. Planeeringuala hoonestamisega kaasnevad mõjud ei ole eeldatavalt olulised, kuna puuduvad tegevust välistavad asjaolud.
- Detailplaneeringu elluviimisel on vajalik arvestada kehtivate piirangutega.
- Detailplaneeringuga kavandataval tegevusel puudub oluline mõju valguse, soojuse, kiirguse, lõhna, jäämetekke, vee, pinnase, õhusaaste, rüüru ja vibratsiooni osas.
- Kavandatav ettevõte ei ole ohtlik ettevõte ehk käitis, kus kemikaale käideldakse ohtlikkuse alammäärast suuremas koguses.
- Tootmise eeldatav rüüru, tolm, lõhn vms kumuleeruv mõju E-Piimatootmisega mõjuritega puudub. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised.
- Planeeringualal ei ole tuvastatud maavarade varusid. Alale ei laiene Maa-Ruumiameti infokaardi alusel maardlate ala

8. Lõppjärelalus:

Arvestades planeeringuala lähirüüru ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ulatusse ning kavandatav tegevus sobitub piirkonda ei ole vajalik KSH hindamine tulenevalt KeHJS § 33 lg 5 kriteeriumitest. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ehk mõju, mis eeldatavalt võib:

- ületada mõjuala keskkonnataluvust
- põhjustada pöördumatuid muutuseid keskkonnas või
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
Linnasekretär