



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

**Raudtee tn 1a ja Ruubassaare tee 7 kinnistute
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine**

Paide

27. oktoober 2025 nr 260

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 1 ja 2, § 128 lõike 1, 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*) ja Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneeringut (edaspidi *uus üldplaneering*).

Osühing Väljataguse Veod (registrikood 11937164) (edaspidi *huvitatud isik*) esitas 10. oktoobril 2025 Paide Linnavalitsusele taotluse (registreeritud nr 7-6/25/2346-1) detailplaneeringu algatamiseks kinnisasjadele Raudtee tn 1a (katastritunnus 56601:001:0126) ja Ruubassaare tee 7 (katastritunnus 56701:001:0031) Paide linnas, äri- ja tootmise sihtotstarbega kruntide planeerimiseks. Taotlusest selgub, et kinnisasjadele soovitakse planeerida krundid kuni kahekordsete hoonete ja kõrgusega kuni 14 meetrit ehitamiseks. Hoonestuse kasutusotstarve on teedehituse hoolduskeskuse töökoja-, lao- ja büroohooned.

Planeeringuala piirneb põhjasuunast kinnisasjadega Raudtee tn 1 (katastritunnus 56601:001:0125), Ruubassaare tee 3 (katastritunnus 56701:001:0962) ja Ruubassaare tee 5 (katastritunnus 56601:004:1930), lääne- lõunasuunast Raudtee tänavaga, idasuunast Ruubassaare tee tänavaga. Planeeringualas paiknevad sadeveekraavid, mille säilitamise vajadus selgitatakse planeeringu koostamise käigus. Planeeritaval alal ei ole kehtivat ega pooleliolevat detailplaneeringut. Ruubassaare tee 7 kinnisasjale on väljastatud projekteerimistingimused laohoone projekteerimiseks (Paide Linnavalitsuse 17.03.2025 korraldus nr 63), kuid hoone ehitamiseks ei ole ehitusluba taotletud ja detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad projekteerimistingimused kehtetuks.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnisasjadele Raudtee tn 1a (katastritunnus 56601:001:0126) ja Ruubassaare tee 7 (katastritunnus 56701:001:0031) tootmise- ja äri sihtotstarbega kruntide ruumilise terviklahenduse planeerimine, sh. juurdepääs tänavamaalt, hoonestusalade, maakasutusotstarbe, parkimise ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine.

Planeeritaval alal kehtib 2002. aastal kehtestatud üldplaneering, milles detailplaneeringualaga hõlmatud kinnisasjade maakasutuse juhtotstarbeks on määratud üldmaa. Ala paikneb Paide linna tööstuspiirkonnas, Raudtee ja Ruubassaare tee tänavate vahelisel alal. Detailplaneeringu algatamisel arvestatakse ka uue üldplaneeringu põhilahendust, milles on kinnisasjade maakasutuse juhtotstarbeks määratud äri ja tootmismaa. Uus üldplaneering arvestab käesoleva aja maakasutuse vajadustega. Uute maakasutuste sobivust Paide linna ruumilises arengus on hinnatud ka uue üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes.

Uue üldplaneeringu avalikul väljapanekul (november 2024 kuni jaanuar 2025) ei esitatud planeeringuala kinnisasjade maakasutuse juhtotstarbe kohta arvamusi ega vastuväiteid, seetõttu loetakse kavandatava tegevuse maakasutus sisuliselt kooskõlas olevaks Paide linna ruumilise arenguga uue üldplaneeringu põhilahenduse alusel.

Planeeritavale alale ei ole varasemalt detailplaneeringut koostatud, alast põhjasuunas kinnisasjal Ruubassaare tee 3 kehtib Raudtee tn 5 ja Ruubassaare tee 3 kinnistute detailplaneering (Paide Linnavalitsuse 7.12.2020 korraldus nr 602).

Planeeringuala suurus on ca 2,6 ha ja see on näidatud korralduse lisas 1.

Lähtudes planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav Paide linnas kui asustusüksuses ehitusloakohustusliku ehitise ehitamiseks ja täiendavalt tootmismaa planeerimisel. Äri- ja tootmismaa maakasutuse juhtotstarve võimaldab maad kasutada äri, tootmise ja/või transpordi maa-alana ning nimetatud maakasutuste vahel kombineerida. Uues üldplaneeringus ei määrata maakasutusotstarvete osakaalu. Täisehituse maksimaalne protsent katastriüksusel on lubatud 50%, hoonete maksimaalne kõrgus on 15 meetrit, haljastuse minimaalne protsent on 10%, sellest kõrghaljastuse osa vähemalt 60%.

Kavandatav tegevus ei ole KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelusse, nimetatud § 6 lõikes 2 tegevusvaldkondade loetelusse ja § 6 lõikes 4 Vabariigi Valitsuse 25. augusti 2005 määruses nr 224 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelusse, et kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise kaalumiseks peaks koostama eelhinnangu vastavalt KeHJS § 33 lõikele 2. Otsustaja, Paide Linnavalitsus põhjendab KSH algatamata jätmist vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 35 lõike 5 punktile 5 järgmiselt:

Planeeritaval alal ja lähipiirkonnas puuduvad Maa- ja ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmetel maavarade leiukohad, levialad või perspektiivalad. Planeeritav ala piirneb põhjas Paide soojatootja, osatühing Utilitas tootmisalaga ja alast idasuunas paikneb aktsiaseltsi E-Piim kõrgtehnoloogiline tehasekompleks. Planeeritavate rajatiste puiste-ehitusmaterjal hangitakse olemasolevatest maardlatest, selle materjali kogus ei avalda negatiivset mõju looduskeskkonnale. Ehitusaege transport toimub Raudtee ja Mündi tänavate kaudu, mis on linna transiitänav ja see ei mõjuta linna elukeskkonda. Kruntidele kavandatavate ehitiste veevõrk ja kanalisatsioon ühendatakse Paide linna ühisveevõrgi ja ühiskanalisisatsiooniga. Planeeritav ala jääb väljapoole rohevõrgustiku ala.

Planeeringualaga seotud kitsendusi kirjeldatakse korralduse lisas 2.

Planeeringualale ulatuvad järgmiste C-kategooria ohtlike käitiste ohualad: Eesti Pagari LPG gaasihoidla, E-Piim tehasekompleksi katlamaja LPG gaasihoidla ja ammoniaagihoidla. Nendest käitistest tulenevate riskide hindamiseks planeeritava ehitise suhtes tuleb detailplaneeringu koostamise käigus tellida riskianalüüs, millega tuleb arvestada detailplaneeringu koostamisel.

Tuginedes eelnevale otsustati, et detailplaneeringu eesmärgiks kinnisasjadele Raudtee tn 1a ja Ruubassaare tee 7 teedehituse hoolduskeskuse töökoja-, lao- ja büroohoonete planeerimiseks ei ole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Planeeritavate tegevustega kaasnevad võivad keskkonnamõjud on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise käigus, leevendavate meetmete ja tingimustega keskkonnamõjude ennetamiseks ja vähendamiseks planeeringu elluviimisel.

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 13-1/25/346-1(17.10.2025) detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ning eelkokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks.

Detailplaneeringuala on näidatud korralduse lisas 1 ja lähteseisukohad lisas 2.

1. Algatada Raudtee tn 1a ja Ruubassaare tee 7 kinnistute detailplaneering ja kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.
2. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Paide linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Ivask
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Lisa 1

Paide linnavalitsuse 27. oktoobri 2025 korralduse nr 260
„Raudtee tn 1a ja Ruubassaare tee 7 kinnistute detailplaneeringu
algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
juurde

Detailplaneeringuala asukoht



(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Paide linnavalitsuse 27. oktoobri 2025 korralduse nr 260
„Raudtee tn 1a ja Ruubassaare tee 7 kinnistute detailplaneeringu
algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
juurde

Lähteseisukohad

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnisasjadele Raudtee tn 1a ja Ruubassaare tee 7 teedehituse hoolduskeskuse töökoja-, lao- ja büroohoonete ruumilise terviklahenduse ja selleks vajalike kruntide, taristu, maakasutusotstarbe, haljastuse ja juurdepääsude planeerimine ning ehitusõiguse andmine.

1. Detailplaneeringuala on hoonestamata ala Paide linnas, mille maakasutuse juhtotstarve kehtivas üldplaneeringus on üldmaa ja uues üldplaneeringus äri- ja tootmise maa.
2. Detailplaneeringu koostamiseks koostada ehitusgeodeetiline uurimistöö (alusplaan mõõtkavas 1:500) piisavas ulatuses, et oleks võimalik lahendada sademevee ärajuhtimine ja juurdepääsude ehitamine linna tänavamaadelt. Geodeetilise töö aruanne esitada linnavalitsusele.
3. Piirangud:
 - 3.1. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale järgmiste tehnovõrkude ja veekogude kitsenduste mõju- ja ohualad:
 - 3.1.1. Natura 2000 ala, Pärnu jõe hoiuala jääb planeeringualast ca 500 meetrit kagusuunas;
 - 3.1.2. Vedelgaas OÜ Eesti Pagar AS (vid 335), Adven Eesti AS E-Piim Paide katlamaja (vid 352) ja E-Piim Tootmine AS Paide tootmine (vid 347) C-kategooria ohtlikkusega käitiste ohualad;
 - 3.1.3. kinnisasja Raudtee 1a läbib Paide linna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsioonitorustik, arvestada torustiku kaitsevööndiga.
 - 3.2. Paide muinsuskaitseala kaitsevöönd jääb planeeringualast ca 900 m kirdesuunda.
4. Detailplaneeringu koostamisel lahendada, arvestada ja käsitleda järgmist:
 - 4.1. Olemasoleva olukorra kirjeldust.
 - 4.2. Situatsiooniskeem ja funktsionaalsed seosed piirkonnaga
 - 4.3. Planeeringuala vertikaalplaneerimine.
 - 4.4. PlanS § 126 lõige 1 punktides 1 kuni 9 nimetatud ülesanded ja lisaks:
 - 4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed;
 - 4.4.2. päikesepaneelide paigaldamise tingimused ja vajadusel maasoojusvõrgu paigaldamise maa-alad;
 - 4.4.3. anda ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigutamise põhimõtted;
 - 4.4.4. parkimise lahendus (krundisisesele);
 - 4.4.5. juurdepääsud planeeringualale ja kruntide liitumiskohad tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, kaugküte);
 - 4.4.6. anda soovitud radoonitõkke vajaduseks ja ehitusmaterjalide kasutamiseks liiklus- ning tööstusmüra leevendamiseks siseruumides;
 - 4.4.7. taotleda tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks teadaolevate tehnovõrkude valdajalt piirkonnas (Elektrilevi OÜ; Telia Eesti AS; Paide Vesi AS; OÜ Utilitas);
 - 4.4.8. ehitiste kasutamiseks lubatud otstarbed anda vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
 - 4.4.9. servituutide seadmise vajadused;
 - 4.4.10. planeeringujärgselt avalikku kasutusse planeeritavate rajatiste ja teede ehitamine kui see peaks vajalikuks osutama;
 - 4.4.11. tellida riskianalüüs lähteseisukohtade punktis 3.1.2 nimetatud C-kategooria ohtlikest käitistest tulenevate riskide hindamiseks planeeritavate ehitiste suhtes;

4.4.12. joonistel näidata planeeringuala olemasolevad ja kavandavad tehnovõrgud ning muu planeeringu elluviimiseks vajalik taristu (sh. tuletõrje veevarustus);

4.4.13. ülevaade tekkivatest jäätmetest, jäätmete käitlemise lahendus, sh sorteeritud jäätmete kogumise vajadus.

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 määruses 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 määruses 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 nimetatata, uuringute tegemise vajadus, tuleb need teha.

11. Planeeringu joonised (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 asjassepuutuvad ametid ja tehnovõrkude valdajad, teadaolevalt Päästeamet, elektri-, side-, kaugküttevõrgu- ja vee-ettevõtte. Lisaks kaasatakse detailplaneeringu koostamisele kinnisasjade Raudtee tn 1, Ruubassaare tee 3, Ruubassaare tee 8; 8a; 8d; 10 ja Mündi tn 64 // Ruubassaare tee 12 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 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud nõuetega. Enne planeeringulahenduse vastuvõtmiseks esitamist teha üleriigilises planeeringute andmekogus PLANK kontrolltest planeeringu nõuetega vastavuse kontrolliks.

15. Kehtestatud detailplaneeringu esitada Paide Linnavalitsusele digitaalselt- joonised dwg ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis.

Lähteseisukohad koostas

Anti Annus

planeeringute peaspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson

linnasekretär