



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

**Pärnu tn 57, Pärnu tn 59 ja Kivimurru tn 3
kinnistute detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine
ja keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine.**

Paide

26. august 2024 nr 210

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 128 lõike 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 6 punkti 1 alusel ja arvestades Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringut (edaspidi *üldplaneering*).

Aktsiaselts Kuma (registrikood 10030746) ja aktsiaselts Stik (registrikood 10166865) (edaspidi *huvitatud isikud*) esitasid Paide Linnavalitsusele taotluse Pärnu tn 57, Pärnu tn 59 ja Kivimurru tn 3 kinnistute detailplaneeringu (*edaspidi detailplaneering või planeering*) algatamiseks (registreeritud 01.08.2024 nr 7-1/24/41-1 all).

Detailplaneeringu eesmärk on ruumilise terviklahenduse planeerimine kinnistute Pärnu tn 57 (katastritunnus 56601:002:2440), Pärnu tn 59 (katastritunnus 56601:002:1010) ja Kivimurru tn 3 (katastritunnus 56701:001:1057) hoonestuse laiendamiseks rohkem kui 33%, sh. hoonestusala, transpordiala ja haljastuse planeerimine, kruntide liitmine ja ehitusõiguse saamine. Planeeringuala suurus on ca 3300 m².

Üldplaneeringu alusel on planeeritavate kinnisasjade maakasutuse juhtotstarve ärimaa ja seda ei muudeta. Põhitegevus kinnisasjadel on äritegevus, sh. ajakirjade kirjastamine, trüki- ja fotograafiateenuste osutamine.

Detailplaneeringuala piirneb kinnistutega Kivimurru tänav, Kivimurru alajaam, Lai tn 28b // Pärnu tn 53 // Tiigi tn 8, Pärnu tn 55, Pärnu tn 57a ja Pärnu tn 61, kelle omanikud kaasatakse planeeringu koostamisele.

Lähtudes planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 1 ja lõike 1 punktist 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ja käesoleval juhul täiendavalt olemasoleva hoonestuse laiendamisel üle 33% hoone esialgsest mahust.

Detailplaneeringu algatamisel on vaja hinnata keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajadust, vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõikele 2.

Detailplaneeringu alusel kavandatava tegevusega ei muudeta alal seni teostatavaid tegevusi (ajakirjade kirjastamine, trüki- ja fotograafiateenused), kuid pikaajalise ruumikitsikuse põhjusel on hoonestust vaja laiendada. Planeeritav tegevus ei ole KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade loetelusse ja KeHJS § 6 lõike 4 kohase ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹“ alusel kehtestatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelusse. Lähtudes eelnevast ei ole vaja detailplaneeringu eesmärgiks seatud tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse hindamiseks koostada eelhindangut.

Tuginedes eelnevale ja kaaludes KSH algatamise vajadust PlanS § 124 lõike 6 ja KeHJS § 33 lõike 2 alusel otsustati, et detailplaneeringu algatamine ei vaja KSH algatamist. Planeeritavate tegevustega kaasnedavad võivad keskkonnamõjud on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise käigus ja planeeringu elluviimiseks anda leevendavad meetmed.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavalitsus (Keskväljak 14, 72711 Paide linn, e-post paide@paide.ee). Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks planeeritavate rajatiste väljaehitamiseks ja kulude kandmiseks. Paide Linnavalitsuse eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise kulude kandmiseks, kuid huvitatud isik on algatamise taotluses väljendanud tahet need kulud ise kanda. Huvitatud isikute ja Paide Linnavalitsuse vahel sõlmiti 14. augustil 2024 haldusleping nr 13-1/24/222-1 detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ning eelkõikulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks.

1. Algatada Pärnu tn 57, Pärnu tn 59 ja Kivimurru tn 3 kinnistute detailplaneering ja kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisadele.
2. Jätta algatamata Pärnu tn 57, Pärnu tn 59 ja Kivimurru tn 3 kinnistute 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)

Kaido Ivask
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Lisa 1
Paide linnavalitsuse 26. augusti 2024 korralduse nr 210
„Pärnu tn 57, Pärnu tn 59 ja Kivimurru tn 3 kinnistute
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine
ja keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmise“
juurde



(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Lähteseisukohad

Pärnu tn 57, Pärnu tn 59 ja Kivimurru tn 3 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ruumilise terviklahenduse ja ehitusõiguse andmine kinnistutele Pärnu tn 57, Pärnu tn 59 ja Kivimurru tn 3, olemasoleva hoonestuse laiendamiseks rohkem kui 33%, sh. hoonestusalade, parkimise, haljastuse ja kruntide liitmise planeerimine.

1. Planeeringuala on planeeringueelsel ajal osaliselt hoonestatud, kinnistul Kivimurru tn 3 asub parkla. Juurdepääs planeeringualale on Kivimurru tänava teemaalt ja kinnistult Pärnu tn 55 juurdepääsuservituudi alusel.
2. Detailplaneeringu koostamiseks koostada ehitusgeodeetiline uurimistöo (alusplaan mõõtkavas 1:500) kogu planeeringuala ulatuses, mille aruanne esitada Paide Linnavalitsusele.
3. Piirangud:
 - 3.1. Planeeringuala lõunaosas paikneb Maa-ameti kitsenduste kaardi kohaselt Paide linna kaugküttetorustik.
 - 3.3. Lähim ajaloomälestis, Paide Saksa Tütarlaste Eragümnaasiumi hoone (registri number 4013), jääb planeeringualast ca 90 m idasuunda.
4. Koostatava detailplaneeringu koosseisus lahendada ja käsitleda:
 - 4.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus.
 - 4.2. Situatsiooniskeem ja funktsionaalsed seosed piirkonnaga
 - 4.3. PlanS § 126 lõike 1 punktides 1 kuni 9 nimetatud ülesanded ja täiendavalt:
 - 1) kruntide kasutamise sihtotstarve;
 - 2) ehitusjoon planeerida Kivimurru tänava hoonestuse järgi;
 - 3) uushoonestus peab moodustama arhitektuurse terviku olemasoleva hoonestusega;
 - 4) ehituslikud ja arhitektuurse nõuded ehitistele, mis sobiks funktsionaalsuse ja linnaruumiga (nõuete seadmisel võtta ühendust Paide linnaarhitektiga);
 - 5) päikesepaneelid on lubatud hoone katusele, fassaadil on lubatud kasutada päikeseenergiat salvestavad fassaadielemendid, kui need moodustavad planeeritava hoonega arhitektuurse terviku;
 - 6) müra tekitavate tehnoseadmete asukoht planeerida selliselt, et need ei oleks suunatud avalikku ruumi ja tekitaks võimalikult vähe müra Kivimurru ja Pärnu tänava elamukinnistutele;
 - 7) hoonestuse valgustus kavandada selliselt, et ei tekiks valgusreostust eelnimetatud elamukinnistutele;
 - 8) hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete suurim lubatud kõrgus;
 - 9) parkimine planeeringualal, parkimiskohtade vahele (1 haljasriba 8 parkimiskoha kohta) planeerida tõstetud haljasriba laiusega minimaalselt 4 meetrit; parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
 - 4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
 - 4.5. Haljastuse planeerimisel arvestada, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema haljastatud.
 - 4.6. Hoone katuse ja platside sademevesi juhtida haljasalale ja immutada. Immutamiseks planeerida kohad immutuskastidele. Piirkonnas ei ole Paide linna ühis-sademeveekanaliseerimise ja seda ei kavandata.

- 4.7. Servituutide seadmise vajadus.
- 4.8. Detailplaneeringu lahenduses avalikuks kasutuseks kavandatud rajatiste ehitamine ja/või rajatiste ehitusjärgne avalikku kasutusse üleandmine Paide linnale.
- 4.9. Joonistel näidata planeeringuala olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu.
- 4.10. Ülevaadet tekkivatest jäätmetest, jäätmete käitlemise lahendus, sh sorteeritud jäätmete kogumine.
5. Planeeringu koostamisel selgitada, et seadmeid, masinaid jm 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 koostamisele kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud, planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate tehnovõrkude valdajad, lisaks Terviseamet, Päästeamet ja vajadusel planeeringu koostamise käigus selgunud isikud ja riigiametid. Trasside valdajatelt taotleda tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.
10. Planeeringujoonised (v.a situatsiooniskeem) vormistada mõõtkavas 1:500. Planeeringu eskiislahenduse koosseisus esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon ja vaated Kivimurru ja Pärnu tänavalt planeeringuala suunas koos piirkonna hoonete ja haljastusega.
11. Kehtestatud planeeringu vormistamisel arvestada Maa-ameti poolt koostatud „Planeeringute dokumentide Maa-ametile (maakatastripidajale) esitamise juhendis“ ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud nõuetega.
12. Kehtestatud detailplaneering esitada Paide Linnavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt- joonised dwg ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis.

Lähteseisukohad koostas
Anti Annus
planeeringute peaspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär