



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

**Mäo kolmnurga maaüksuse
detailplaneeringu muutmise algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine**

Paide

27. mai 2024 nr 144

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 1 ja 2, § 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 ning arvestades Paide Vallavolikogu 24. aprilli 2008 otsusega nr 27 kehtestatud Mäo kolmnurga maaüksuse detailplaneeringut ja Paide Vallavolikogu 27. oktoobri 2011 otsusega nr 48 kehtestatud Paide valla üldplaneeringut (edaspidi *üldplaneering*).

25. oktoobril 2017 moodustus Paide linna, Paide valla ja Roosna-Alliku valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus Paide linn, mis on kõikide eelpool nimetatute üldõigusjärglane.

Paide Linnavalitsus (edaspidi *huvitatud isik*) soovib algatada Mäo külas 2008. aastal kehtestatud Mäo kolmnurga maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) muutmise krundil Pos 2. Krundile planeeriti teemapark Mini-Eesti, seda teenindav hoone ja parkla, kuid planeeringulahendust ei ole ellu viidud ja ei kavandata. Krundile on moodustatud kinnistud Südamaa ja Mini-Eesti, mis on Paide linna omandis. Planeeringu eesmärk on ruumilise terviklahenduse planeerimine kinnisasjadele Südamaa ja Mini-Eesti, sh. kinnistupiiride muutmine, uute tootmismaa kruntide moodustamine, hoonestusalade, liikluskorralduse, haljastuse, veevarustuse ja kanalisatsiooni ning tehnovõrkude liitumiste planeerimine ja ehitusõiguse andmine kruntidele.

Planeeritav ala hõlmab Paide linna omandis kinnistuid Südamaa (katastritunnus 56502:002:0453) ja Mini-Eesti (katastritunnus 56502:002:0452) ning kinnistuid 5650396 Mäo tee (katastritunnus 56502:002:0009) ja Terminali tee lõik 1 (katastritunnus 56502:002:0481) planeeringulahenduse koostamiseks vajalik mahus.

Planeeritaval alal kehtib detailplaneering, mille koosseisus planeeriti alale neli transpordimaa krunti (pos 1; 7; 8 ja 9), neli ärimaa krunti (pos 3; 4; 5 ja 6), üks ühiskondlike hoonete krunt (pos 2) ja kaks tootmismaa krunti (pos 10 ja 11). Planeering on ellu viidud kruntidel pos 1, pos 7 ja pos 10 kuhu on rajatud Järvamaa Ühistranspordikeskuse Reiserterminal, juurdepääsutee ja alajaam.

Üldplaneeringu alusel on pos 2 maakasutuse põhiotstarve puhke- ja virgestusmaa, ülejäänud detailplaneeringuga hõlmatud ala maakasutus on äri- ja tootmismaa ning transpordimaa. Samuti on detailplaneeringuga hõlmatud piirkonnast põhjasuunas, teisel pool riigiteed 5 olevad alad planeeritud äri- ja tootmismaadeks.

Kuna algatatava detailplaneeringu alal kehtib detailplaneering, on detailplaneeringu lahendus eelistatud üldplaneeringu lahenduse ees.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel on üldplaneeringu põhilahenduse muutmise esimeseks kriteeriumiks üldplaneeringuga määratud maakasutusotstarbe ulatuslik muutmine. Algatatava detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtiva planeeringu maakasutusotstarvetest ca 39% (pos 2 ulatuses) 2008. aastal kehtestatud planeeringuala maakasutusotstarvetest ja seda ei saa käsitleda maakasutusotstarbe ulatusliku muutmisenä.

Teiseks kriteeriumiks on üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine. Üldplaneeringuga ei ole kehtestatud kõrguspiiranguid ega krundi minimaalsuuruseid. Detailplaneeringus on kehtestatud kõrguspiirangud ja katusekalded, millega tuleb algatatava planeeringu koostamisel arvestada.

Kolmandaks kriteeriumiks on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Käesoleva planeeringu korral ei ole teada Paide Linnavalikogu kui kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangut üldplaneeringu ulatusliku muutmise kohta.

Üldplaneeringus ei ole kehtestatud tingimusi, millega algatatava planeeringu koostamisel on võimalik vastuollu minna.

Lähtudes eelnevast on detailplaneeringu muutmise algatamine kooskõlas üldplaneeringuga.

Planeeringuala suurus on ca 5,8 ha ja see piirneb kinnistutega Tipu (katastritunnus 56502:002:0602), Ärikeskuse (katastritunnus 56502:002:0478), Hoidla (katastritunnus 56502:002:0247), Reiserterminali (katastritunnus 56502:002:0479) ja riigitee 2 Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa tee katastriüksusega 56502:002:1110.

Lähtudes planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Käesolev planeeringuala asub üldplaneeringu järgi Sillaotsa ja Mäo küla detailplaneeringu kohustusega alal.

Detailplaneeringu koostamise etapis ei ole teada planeeringualal kavandatavad tootmistegevused, et kaaluda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 alusel keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust. Detailplaneeringu muutmise planeeritakse ruumiline lahendus tegevustele, mis ei vaja KeHJS alusel KSH algatamist ja hilisemas ehitusloamenetluses keskkonnamõju hindamist.

Tuginedes eelnevale ei algatata detailplaneeringu muutmise strateegilist hindamist.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavalitsus (Keskväljak 14, 72711 Paide linn, e-post paide@paide.ee). Planeeringu algatamisega kaasneb Paide linnale planeeringu koostamise ja sellega seotud kulu kandmise kohustus *PlanS* § 6 punktis 10 nimetatud planeeri ja õigustes isikule.

Detailplaneeringu muutmise algatamine ei ole piisav selle vastuvõtmise ja kehtestamise õigustatud ootuseks.

Detailplaneeringuala piir esitatakse korralduse lisas 1 ja lähteseisukohad lisas 2.

1. Algatada Mäo kolmnurga maaüksuse detailplaneeringu muutmine ja kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.
2. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
1. 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

Paide linnavalitsuse 27. mai 2024 korralduse nr 144
„Mäo kolmnurga detailplaneeringu muutmise algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine“ juurde

Lähteseisukohad

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ruumilise terviklahenduse ja ehitusõiguse andmine kinnisasjadele Súdamaa ja Mini-Eesti Mäo külas, sh. kinnistupiiride muutmise, uute tootmismaa kruntide moodustamine, hoonestusalade, liikluskorralduse, haljastuse, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi ja tehnovõrkudega liitumiste planeerimine.

1. Detailplaneeringuala on osa 2008. aastal kehtestatud Mäo kolmnurga maaüksuse planeeringualast, kus detailplaneering ei ole ellu viidud.
2. Detailplaneeringuks koostada alale ehitusgeodeetiline uurimistöo (alusplaan mõõtkavas 1:500) piisavas ulatuses vertikaalplaneerimise teostamiseks. Geodeetilise töö aruanne esitada linnavalitsusele.
3. Piirangud:
 - 3.1. Planeeringualale ei ulatu Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt looduskeskkonnaga ja tehnovõrkudega seotud kitsendusi.
 - 3.2. Planeeringualast ca 200 meetri kaugusele idasuunda jääb looduskaitsealune Mäo mõisa park (reg. nr KLO1200505).
4. Detailplaneeringu koostamisel lahendada, arvestada ja käsitleda:
 - 4.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus.
 - 4.2. Situatsiooniskeem ja funktsionaalsed seosed piirkonnaga.
 - 4.3. PlanS § 126 lõike 1 punktides 1 kuni 5 nimetatud ülesanded ja täiendavalt:
 - 4.3.1. arvestada 2008. aasta detailplaneeringu ehitusõiguse- ja arhitektuuritingimustega kruntidel, mida käesolevaga algatatud detailplaneeringus ei muudeta;
 - 4.3.2. kruntide kasutamise sihtotstarbed ja suurused;
 - 4.3.3. kruntide maksimaalne täisehituse protsent on 60% ;
 - 4.3.4. anda kruntidele ehituslikud ja arhitektuursed nõuded, mis sobituvad 2008. aasta detailplaneeringu lahendusega;
 - 4.3.5. anda tingimused päikesepaneelide ja maasoojusvõrgu paigaldamiseks;
 - 4.3.6. lahendada ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigutamise põhimõtted; planeeringualast lähim elamukinnistu Sireli (56502:002:1412) paikneb ca 120 m idasuunas;
 - 4.3.7. määrata hoonestusalad, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgused, arvestades varasemalt planeeritud hoonestust, minimiseerida päikesevarjutuse ohtu naaberkruntidele;
 - 4.3.8. parkimine lahendada planeeritavate kruntide siseselt;
 - 4.3.9. määrata juurdepääsud kruntidele;
 - 4.3.10. veevarustus planeerida lokaalne (igale krundile puurkaev), rooveepuhastus planeerida lokaalne, 2008. aastal planeeritud rooveepuhasti krundile pos 11, mis on Paide linna omandis kinnistu Mini (katastritunnus 56501:001:0445);
 - 4.3.11. haljastus planeerida vähemalt 10% krundi pindalast, sh

- kõrghaljastus (kõrgus 2,5 m ja rohkem);
- 4.3.12. servituudi seadmise vajadused;
 - 4.3.13. planeeringu elluviimise järgselt avalikku kasutusse planeeritavate rajatiste ja teede kasutamise lahendamine;
 - 4.3.14. planeeringu koostajal taotleda tehnilised tingimused teadaolevate tehnovõrkude valdajatelt piirkonnas (Elektrilevi OÜ ja Telia Eesti AS) liitumiste planeerimiseks elektri- ja sidevõrguga;
 - 4.3.15. ehitiste kasutamiseks lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
 - 4.3.16. näidata joonistel planeeringuala olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu planeeringu elluviimiseks vajalik taristu (sh. tuletõrje veevarustus);
 - 4.3.17. ülevaade planeeringu elluviimisel tekkivate jäätmete käitlemise lahendusest.
5. Planeeringu koostamisel arvestada, 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 koostamise käigus teha koostööd kõikide planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate tehnovõrkude valdajatega.
 10. Planeeringujoonised (v.a situatsiooniskeem) vormistada mõõtkavas 1:500. Planeeringu eskiislahenduse etapis esitada ruumiline illustratsioon, mille alusel peab saama võrrelda planeeritavat varem planeeritud (2008) hoonestusega piirkonnas.
 11. Detailplaneeringu koostamisel kaasatakse planeeringuala asjassepuutuvad ametid ja tehnovõrkude valdajad (teadaolevalt Terviseamet, Päästeamet, Transpordiamet, elektri- ja sidevõrguettevõtte), lisaks planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikud ja isikud kes on planeeringu koostamise käigus avaldanud soovi olla kaasatud.
 12. Detailplaneeringu eskiislahendusele ei korraldata avalikku väljapanekut.
 13. 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.

14. Kehtestatud detailplaneering 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