

Detailplaneeringu algataja:

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Huvitatud isik:

Paide Linnavalitsus

Paide Linnavalitsus

Kaitseliit

Täitja:

Klotoid OÜ

Reg kood 10207096

Rohu tn 5

93819 Kuressaare

Tel 453 3723

Mob 508 4489

Faks 453 3695

E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevustead:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneering

Töö nr 050120

Versioon 30.09.2024

Projektijuht:

Indrek Himmist

Planeerija:

Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti
joonised

26

4

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
1.5	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID 7

3 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK 10

4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS 12

4.1	Krundijaotus	14
4.2	Kruntide ehitusõigus	14
4.3	Juurdepääs ja parkimine	15
4.4	Piirded	16
4.5	Haljastus	16
4.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	16

5 TEHNOVÕRGUD

5.1	Veevarustus	16
5.2	Kanaliseatsioon	17
5.3	Sademeveekanaliseatsioon	17
5.4	Elekter	18
5.5	Soojavarustus	18
5.6	Side	19

6 PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED 20

7 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS 21

8 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1	Keskkonnakaitselised tingimused	22
8.2	Muud asjakohased mõjud	23
8.3	Tuleohutus	24
8.4	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	24

9 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA 25

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Tehnovõrkude joonis M 1:500	leht 4

LISAD

PAIDE LINNAS RINGTEE 3 JA RINGTEE 3a KINNISTUTE JA NENDE LÄHIALA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

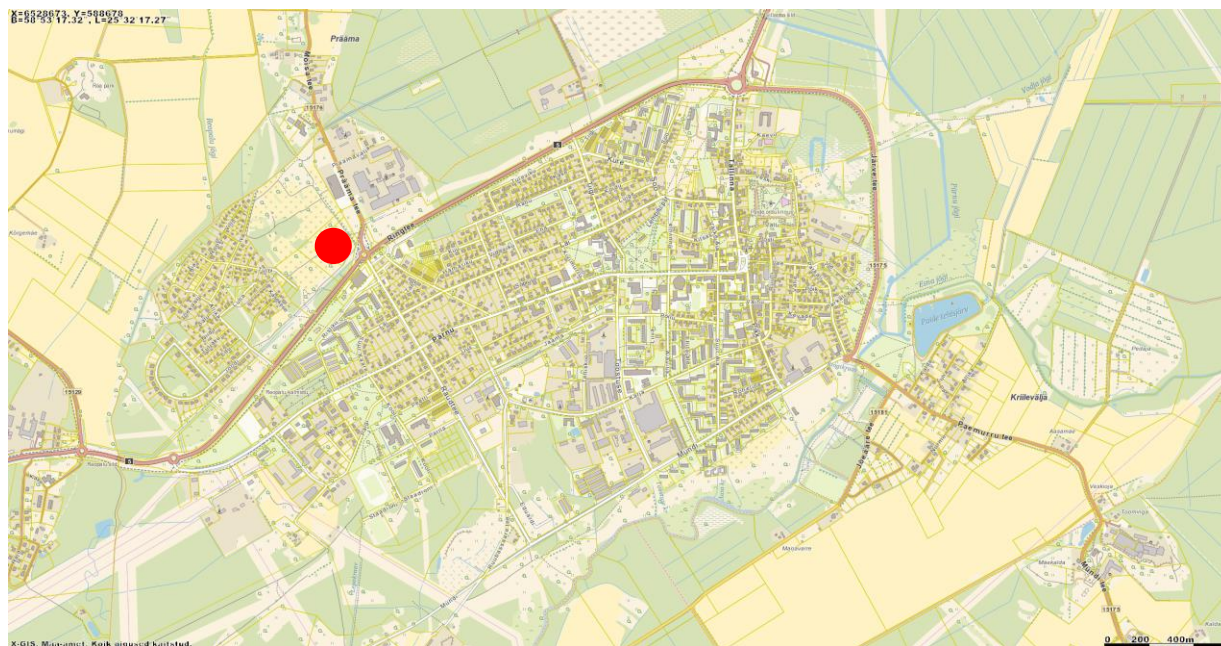
Planeeringuala asub Paide linna lääneosas Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistutel.

Planeeringuala hõlmab ka ala, mis on vajalik avalikult teelt juurdepääsu planeerimiseks.

Detailplaneeringu koostamise käigus suurendati detailplaneeringuala kaitsehaljastuse ja Kaitseliidu tagavara tee osas.

Planeeringuala suurus on ca 8,14 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneering algatati 20.06.2019 Paide Linnavolikogu otsusega nr 99. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda ruumiline terviklahendus Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistutele kaitsejõudude asutuste ala teenindavate hoonete ja rajatiste ehitamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Paide Linnavalitsus

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist Projektijuht, teedeinsener

Pille Hein Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistus nr 189120)

Andri Põrk Diplomeeritud teedeinsener, tase 7

Jaan Sõmmer Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Paide Linnavolikogu 20.06.2019 otsus nr 99 „Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Lisa 1 Paide Linnavolikogu 20.06.2019 otsusele nr 99 „Planeeringuala skeem“;
- Lisa 2 Paide Linnavolikogu 20.06.2019 otsusele nr 99 „Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistutele ja nende lähialale algatatava detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju eelhindang“;
- Lisa 3 Paide Linnavolikogu 20.06.2019 otsusele nr 99 „Detailplaneeringu lähteseisukohad Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu koostamiseks“;
- Lisa 4 Paide Linnavolikogu 20.06.2019 otsusele nr 99 „Maanteeameti seisukohad detailplaneeringu koostamiseks (väljavõte Maanteeameti kirjast nr 15-2/18/3229-4)“;
- Transpordiameti 11.10.2023 Seisukohtade väljastamine Ringtee 3, 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/23/282-4;
- Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29);
- Järvamaa maakonnaplaneering;
- Prääma tee20, Prääma tee 20a ja Prääma tee 20b kruntide detailplaneering, kehtestatud 22.02.2011;
- Prääma tee 20 a kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (algatatud Paide Linnavalitsuse 20.05.2019 korraldusega nr 288);
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 121-19-G, november 2019);
- Elektrilevi OÜ 18.02.2020 tehnilised tingimused nr. 343278;
- Enefit Green AS 12.02.2020 tehnilised tingimused;
- AS Telia Eesti 12.02.2020 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33417699;
- AS Paide Vesi 20.10.2023 tehnilised tingimused detailplaneeringuala Ringtee 3 ja 3A Paide linn Paide linn liitumiseks ÜVK-ga nr 1-9/50;

- Ringtee 3 (56601:001:0047) kinnistu (Järvamaa, Paide linn) - kitsenduste kaardistamine ja maksimaalsete ehitusvõimaluste väljaselgitamine, koostaja Alkranel OÜ, 2017;
- Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala koosneb Ringtee 3 ja Ringtee 3a katastriüksustest ning osaliselt on planeeringualasse haaratud Prääma tee 24 ja Ringtee 1.

Ringtee 3 ja Ringtee 3a katastriüksuste sihtotstarve on elumumaa. Kõlvikuliselt on põhikõlvik katastriüksustel haritav maa, veidi on looduslikku rohumaad ja Ringtee 3a katastriüksuse läänenurgas metsamaad.

Planeeringuala on hoonestamata. Osa planeeringualast on olnud kasutuses Paide linnaelanike poolt aiamaadena ning ala põhjapoolsemas osas paiknevad mõned kasvuhooned.

Planeeringualaga külgneb läänest ja põhjast riigile kuuluva sihtotstarbega maaga ja Allika tänavaga, lõunast Pärnu-Rakvere-Sõmeru teega ja Paide-Nahkmetsa teega (Prääma tee) ning idast Prääma tee 20a kinnistuga, kuhu on ehitatud 2023 aastal kaubanduskeskus Magaziin. Planeeritavast alast kirde suunas asub Prääma tee 20 kinnistu, kus asub Espaki kauplus.

Kehtiva Prääma tee 20, Prääma tee 20a ja Prääma tee 20b kruntide detailplaneeringuga on ette nähtud juurdepääsutee üle Prääma tee 20a kinnistu.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeringuala läbivad mitmed kõrgepingekaablid ja ELASA optiline kaabel. Piirkonnas on olemas alajaam.

Planeeringualal ja mõjupiirkonnas paiknevad geodeetilised märgid.

Eesti Geoloogiakeskus OÜ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub kinnistu nõrgalt kaitstud (kõrge reostosohklikkus) põhjaveega alal. Maa-ameti mullakaardi rakenduse kohaselt levib alal gleistunud leostunud muld (Kog) ja leostunud gleimuld (Go).

1.5 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringu põhijoonise riigikaitse skeemil on Paide linnas näidatud riigikaitse objektid koos piiranguvööndiga. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringuga.

Paide linna üldplaneeringu järgi on planeeringualale määratud juhtotstarbeks elumumaa. Käesoleva detailplaneeringuga taotletakse maakasutuse muutmist kaitseväe hoone või rajatise maaks (katastriüksuse liigi põhjal riigikaitsemaaks). Vastavalt sellele on käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev detailplaneering.

1.6 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Omandivorm	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Ringtee 3	Avalik-õiguslik omand	20287 m ²	Elamumaa 100%	56601:001:0047	2940736
Ringtee 3a	Avalik-õiguslik omand	24872 m ²	Elamumaa 100%	56701:001:0047	11329150
Prääma tee 24	riigiomand	132350 m ²	Sihtotstarbeta maa	56701:001:0967	12100350
Ringtee 1	riigiomand	40664 m ²	Sihtotstarbeta maa	56701:001:0050	12103050

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrimaakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub elektrimaakaabelliin ja alajaam
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	ELASA	Planeeringualal paiknev optiline kaabel
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Telia Eesti AS	Planeeringualal Prääma tee ääres paiknev sidekanalisatsioon ja sidekanalisatsioonikaev

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Paide Vesi	Planeeringualal paiknev vee- ja kanalisatsioonitorustik
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal on Paide-Nahkmetsa tee ja Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee kaitsevöönd

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Paide linna läänepoolses servas. Planeeringualast ida suunas asub Paide-Nahkmetsa tee ning tootmismaa ja ärimaa kinnistud sh Espaki ehituspood ja Magaziini pood. Paide linna üldplaneeringu järgi on enamuse planeeringualast elamumaa juhtotstarbega, Joodi haljasala H5 jääb üldmaa juhtotstarbega alale. .

Planeeringualast kirde suunas jäävad (Paide-Nahkmetsa tee ja Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee vaheline ala) tootmismaa sihtotstarbega kinnistud ning kagu suunas (Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ja Raudtee tänava vaheline ala) peamiselt ärimaa sihtotstarbega kinnistud, sh Olerexi Paide Raudtee tn tankla. Linna poole liikudes on elamumaa krundid.“

Planeeringualast lõuna suunas jääval alal Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ääres asub Paide Maksimarket, Maksimarketist edasi maantee ääres on tootmismaa sihtotstarbega kinnistu ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu. Edasi lõuna pool on valdavalt kortermajad ja elamud.

Planeeringualast lääne suunas asub üksikelamute ala. Paide linna üldplaneeringu kohaselt on alal elamumaa juhtotstarve.

Enne planeeringu algatamist Ringtee 3 ja 3a maaüksustele on Kaitseliit kaalunud erinevaid asukoha alternatiive Kaitseliidu omandis olevate kinnistute osas.

- Nurmsi õppevälja kinnistud (kat.tunnustega 56504:001:0430 ja 32501:001:0340, asuvad administratiivselt vastavalt Paide linn ja Koigi küla)

Kriteeriumid, milledest eelkõige lähtuti staabi-ja tagalakeskuse asukoha valikul:

- arvestades JV maleva ruumi- ja pinnavajadusi, peab tagalakeskuse kinnistu olema piisavalt suur (sh autonoomsete küttesüsteemide jms loomiseks);
- hea juurdepääs ja linnalähedus (jalutuskäigu kaugusel kohalikust keskusest), olles seega hästi kättesaadav asukoht ka malevlastele ja noortele, kelle liikumine on keskusest eemaldumise korral sõltuv ühistranspordist.

Väike-Pärnu 6b kinnistu Türil (kat.tunnus 83701:004:0028), millel paikneb täna Kaitseliidu Järva maleva staap, ei ole pindalalt sedavõrd suur et oleks tagatud ruumi- ja pinnavajadus tagalakeskuse rajamiseks.

Teiseks asukoha alternatiiviks oli Nurmsi õppevälja kinnistud (kat.tunnustega 56504:001:0430 ja 32501:001:0340, asuvad administratiivselt vastavalt Paide linn ja Koigi küla territooriumil). Nurmsi õppeväli asub keskusest (Paide) linnulennult 12 km kaugusel. Nurmsi ja kohaliku keskuse vahelist ühendust ei suudeta tagada selliselt, et

oleks sellele rahuldav juurdepääs maleva noorteorganisatsioonide liikmetele, naiskodukaitsjatele ja malevlastele, kes sõltuvad ühistranspordist. Kui maleva keskuse kättesaadavus on keeruline, siis sellel on otsene mõju vabatahtlike võimele osaleda maleva töös (eriti valusalt lööb see noorte pihta).

Maleva staabi- ja tagalakeskus on olemuslikult piirkondlik riigikaitsealine administratiivobjekt, mille maa-alale kavandavad ehitised ja kaasnev taristu püstitatakse selleks, et:

- võimaldada Kaitseliidule pandud riigikaitseliste ülesannete, nõuete ja eesmärkide täitmist
- konsolideerida maleva piirkondlikud allüksused ühtsena toimivaks terviklahenduseks.

Kaitseliidu hinnangul ei toeta Nurmsi asukoht või mistahes muu, Paidest väljaspool asuv asukoht, selle terviklahenduse loomist. Just eelkirjeldatud põhjendustel paiknevad ja on kavandatud Kaitseliidu piirkondlike malevate staabi- ja tagalahooned, Eesti mastaabis, valdavalt linnades (näiteks Jõgeva, Kuressaare, Viljandi, Rapla, Rakvere, Tallinna Nõmme linnaosa jt). Sellise paiknemise puhul on tagatud töötajatele ning vabatahtlikele malevlastele, sh ka noortele, sobilik juurdepääs. Samuti aitab see tekitada paremat sidusust teiste koostööpartneritega, sh haridusasutused ja jõustruktuuride asutused.

Enne planeeringu algatamist Ringtee 3 ja 3a kinnistutele on Kaitseliit pidanud läbirääkimisi Paide Linnavalitsusega ja Maa-ametiga. Alates 28.10. 2010 oli piiriettepaneku numbriga AT1612060013 maaüksus kantud Maa-ameti X-GIS kaardirakendusele ministeeriumide huvide kihti Kaitseministeeriumi huviga, rajada sinna Kaitseliidu Järva maleva staabi- ja tagalakeskus. Kaitseliidu tellimisel on Alkranel OÜ juunis 2017 koostanud Ringtee 3 (56601:001:0047) kinnistu (Järvamaa, Paide linn) - kitsenduste kaardistamine ja maksimaalsete ehitusvõimaluste väljaselgitamine (lisatud planeeringu lisadesse).

Põhjendused Ringtee 3 ja 3a asukoha valiku otsuses:

- Maa-ala on piisavalt suur, et koondada maleva tagala ja juhtimine ühte kohta.
- Planeeritav ala asub Paide linna olulise liiklussõlme ääres, seega on transpordi liikumisvõimalused alal on head, ning on tagatud kiire väljapääs riigiteele.
- Planeeritaval alal on olemas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise võimalus, samuti on piirkonnas alajaam ja kaabelside.
- Järva maleva suuruseks on hetkel ca 600 inimest. Uus keskus on kavandatud igapäevaseks kasutuseks, igapäevaselt töötab keskus ca 1/10 (ca 60 inimest) kogu maleva isikkoosseisust. Hea juurdepääs tagab keskus maleva staabile ja liikmeskonnale töö- ja õpitingimused.

Täiendava asukoha võrdluseks on novembris 2022 Alkranel OÜ koostanud töö „Ringtee 3 (56601:001:0047) ja Ringtee 3a (56701:001:0047) planeeritava Järva maleva staabi- ja tagalakeskuse ning selle alternatiivasukoha võrdlusanalüüs“ (lisatud planeeringu materjalide hulka). Nimetatud töö käigus on võrreldud kahte asukoha alternatiivi: Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistuid Paide linnas ning Mäo külas asuvaid munitsipaalomandis kinnistuid Mini –Eesti ja Südamaa. Töös analüüsiti nimetatud asukohti keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 5 toodud kriteeriumite järgselt. Eraldi ehk täiendavalt tuli töö tellimuse järgi välja tuua veel turvalisusriske (lahingmoona käitlemine (sisendinfo töö tellijalt)) ja

investeeringute vajadusi (tehnovõrkude olemasolust ja/või kaugusest johtuvalt). Kogutud ja koondatud andmete alusel esitati mõlema koha suhtes ka töö teostaja poolsed lõppjäreldused.

Erinevate asukohtade analüüsi lühikokkuvõte:

- maastikku ja maakasutust – mõju Ringtee 3 ja Ringtee 3a asukohaalternatiivile on neutraalne, Mäo Mini –Eesti ja Sõdamaa asukohaalternatiivile negatiivne,
- muld ja pinnas, veestik (sh põhjavesi), õhk ning kliima (sh oht keskkonnale) - mõju Ringtee 3 ja Ringtee 3a asukohaalternatiivile on neutraalne, Mäo Mini – Eesti ja Sõdamaa asukohaalternatiivile negatiivne
- inimeste tervist ja heaolu (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutav (ohustav) elanikkond) - mõju Ringtee 3 ja Ringtee 3a asukohaalternatiivile on negatiivne, Mäo Mini –Eesti ja Sõdamaa asukohaalternatiivile neutraalne,
- ala väärtust ja tundlikkust (sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus) - mõju Ringtee 3 ja Ringtee 3a asukohaalternatiivile on neutraalne, Mäo Mini –Eesti ja Sõdamaa asukohaalternatiivile neutraalne,
- kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad - mõju Ringtee 3 ja Ringtee 3a asukohaalternatiivile on neutraalne, Mäo Mini –Eesti ja Sõdamaa asukohaalternatiivile neutraalne,
- turvalisusriskid (lahingumoonas käsitlemine) ning piiriülene mõju ja katastroofid - mõju Ringtee 3 ja Ringtee 3a asukohaalternatiivile on negatiivne, Mäo Mini – Eesti ja Sõdamaa asukohaalternatiivile negatiivne,
- investeeringute vajadus (tehnovõrkude olemasolust ja/või kaugusest johtuvalt - mõju Ringtee 3 ja Ringtee 3a asukohaalternatiivile on neutraalne, Mäo Mini – Eesti ja Sõdamaa asukohaalternatiivile negatiivne.

Viimati nimetatud töö tulemuste kokkuvõtteks on eelistatuimaks asupaigavariandiks Ringtee 3 ja 3a Paide linnas.

Kaitseliidu keskuse paiknemine maakonna keskses ja laiemas mõttes sõlmpunktis tagab hea koostöövõime ja korraldatuse riigi teiste jõustruktuuride asutustega - Päästeametiga ja PPA-ga. Kaitseliit organisatsioonina teeb püsivalt koostööd teiste jõustruktuuride asutustega ning taolise keskuse paiknemine maakonnakeskuses tõstab lokaalset julgeolekut. Kohalike julgeolek on seeläbi paremini tagatud- koos Päästeametiga ja PPA-ga loob Kaitseliit 24/7 korrapidamissüsteemiga pideva kohaloleku.

Tagala ja varustuse koondamine ühte asukohta tagab ka kiirema õppustega seotud liikumise - see tähendab, et kaitseliitlased saavad oma ülesannete täitmise aega ühtse asukoha arvelt kokku hoida.

Planeeritav ala asub Paide linna olulise liiklussõlme ääres, seega on transpordi liikumisvõimalused alal head. Lisaks paiknevad Prääma ja Ringtee ääres valgustatud kergliiklusteed.

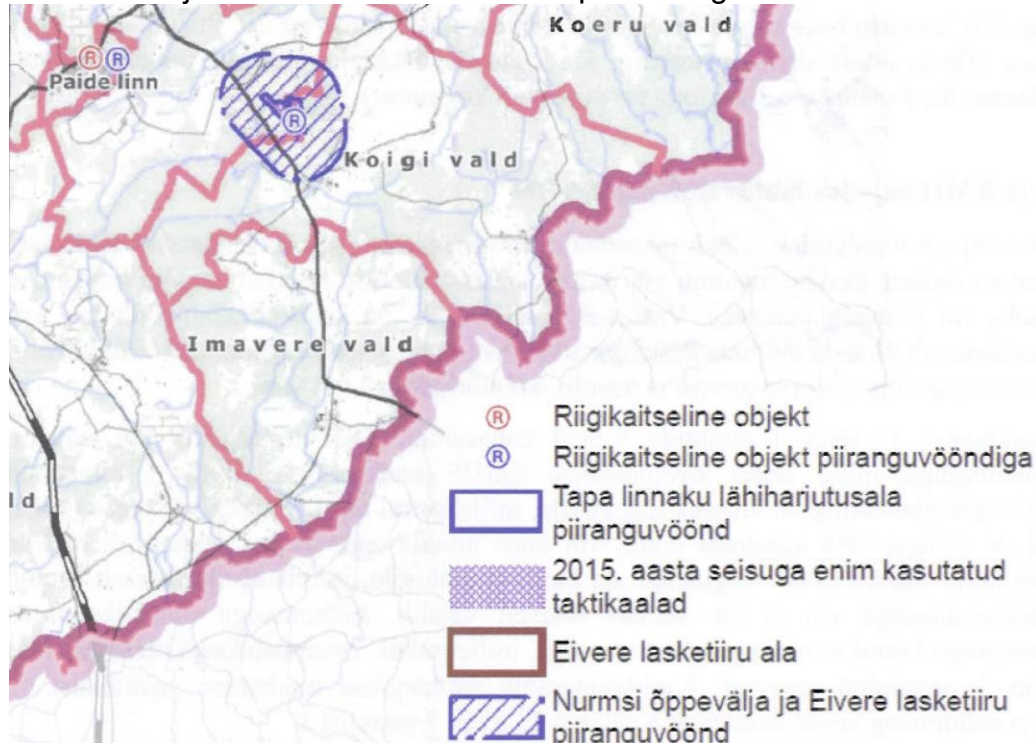
Planeeritaval alal on olemas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise võimalus, samuti on piirkonnas alajaam ja kaabelside. Maaüksuse lõunaosa läbivad 10 kV maakaabelliinid ja optiline maakaabel, mis seab kitsendused kruntide kasutamise osas.

Kokkuvõtteks võib öelda, et heade transpordiühendustega asukoht linna servas äri- ja tootmishoonete vahel on sobilik asukoht Kaitseliidu ehitistele.

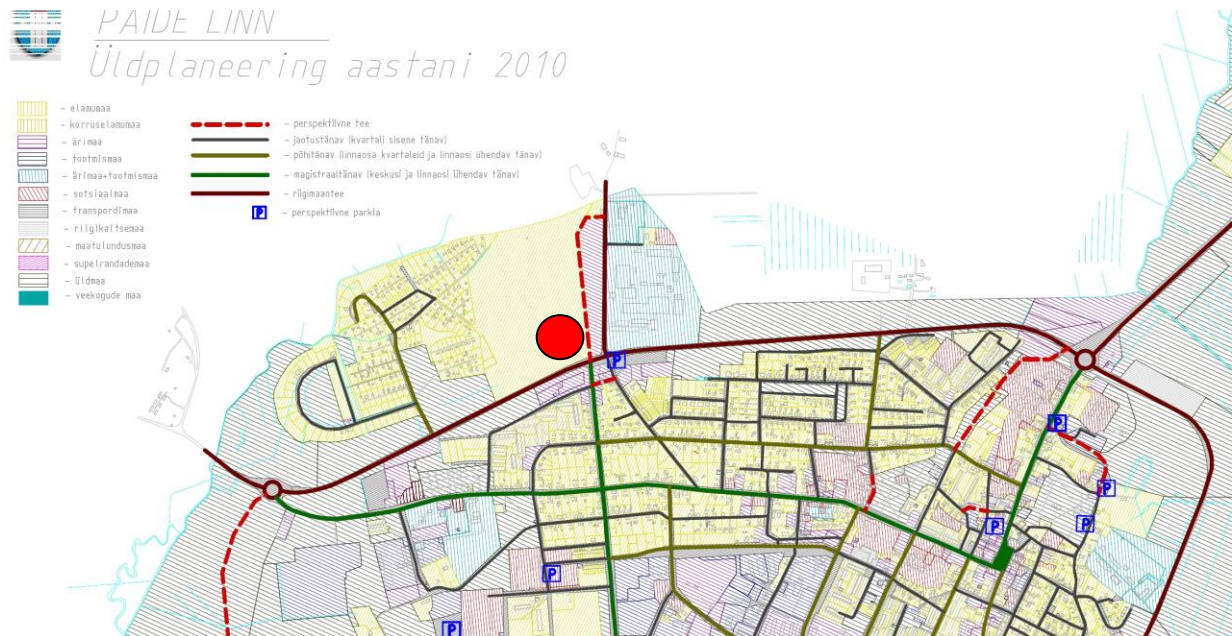
3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringu põhijoonise riigikaitse skeemil (Joonis 4) on Paide linnas näidatud riigikaitse objektid koos piiranguvööndiga. Kaitseliidu Järva maleva staabi- ja tagalakeskus on Järva maakonnaplaneeringu seletuskirja Tabel 20 järgi kavandatud Paide linna. Täpset asukohta maakonnaplaneeringuga määratud ei ole. Seega detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringuga.

Joonis 2 Väljavõte Järvamaa maakonnaplaneeringust



Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muudev detailplaneering.

Joonis 3 Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist, planeeringu ala märgitud punase ringiga

Käesoleva planeeringuga on kavandatud Ringtee 3 krundile kaitseliidu hooned ja rajatised. Planeeritavad kinnistud asuvad suhteliselt tiheda liiklusega riigi põhimaantee ääres.

Ringtee 3 ja Ringtee 3a maaüksused paiknevad riigi põhimaantee Pärnu-Rakvere-Sõmeru, riigi kõrvalmaantee Paide-Nahkmetsa tee ja Paide linna ühe sissesõiduteena toimiva Raudtee tänava ristmikul.

Paide linna üldplaneeringu kohaselt on alal elamumaa juhtotstarve.

1. Planeerimisseaduse § 75 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Üldplaneeringuga kavandatud elamumaa suurus selles piirkonnas on ca 58 ha, sellest käesoleva planeeringuga haaratav ala on ca 8 ha, mis on orienteeruvalt 14 % üldplaneeringujärgsest elamumaa juhtotstarbega alast. Üldjuhul võimaldatakse elamumaa juhtotstarbega aladel erinevaid ala teenindavaid kõrvalfunktsioone. Nendeks võivad olla spordiasutused, haridusasutused, kauplused jmt. Kuna kavandatav Kaitseliidu keskus on administratiivne keskus, kus saavad rakendust ka kohalikud inimesed sh noored ja lapsed, siis sobib kavandatud keskus antud piirkonda.

2. Paide linna üldplaneering on kehtestatud 10.10.2002 aastal ehk 20 aastat tagasi. Selle aja jooksul on liikluskorrumus oluliselt suurenenud ning tänases situatsioonis ei ole mõistlik kasutada Ringtee 3 ja Ringtee 3a maaüksusi, elamuehituseks.

Riigi põhimaantee Pärnu-Rakvere-Sõmeru liiklussagedus on 4812 autot ööpäevas, riigi kõrvalmaantee Paide-Nahkmetsa tee liiklussagedus on 1189 sõidukit ööpäevas – need on kokku piisavalt suured liikluskorrumused ja maanteedega vahetult külgnevatel aladel on rajatud ja täna rajamisel mitmed äri- ja tootmishooned, mis täiendavalt suurendavad liiklussagedust ristmiku piirkonnas. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestus on kavandatud minimaalselt 50 m kaugusele Pärnu–Rakvere–Sõmeru maanteest.

Maanteede lähedusest tulenevad müra, vibratsioon ja tolm on inimese tervisele ohtlikud ja elamuehituse korral on vajalik rakendada täiendavaid meetmeid nende mõjude vähendamiseks. Seetõttu ei ole suure liiklussagedusega teedega külgnevad alad sobilikud elamuehituseks.

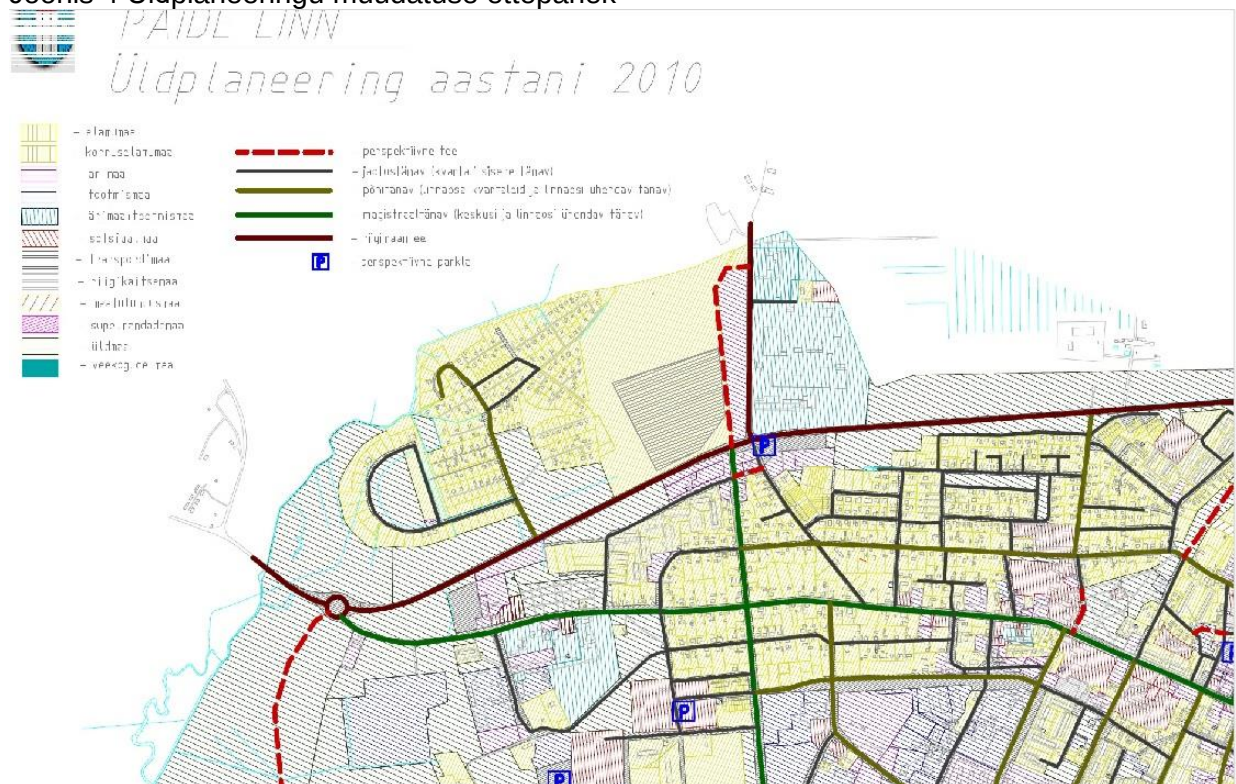
Planeeritava tegevuse kavandamine vähendab potentsiaalsete elamumaade hulka, samas ei ole elamumaa ressurss niivõrd piiratud, et mitte võimaldada linna ruumi maakasutuse mitmekesistamist. Lisaks oleks Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistud teatavaks puhveralaks linna elamualade ning tootmis- ja ärialade vahel

Heade transpordiühendustega asukoht linna servas äri- ja tootmishoonete vahel on sobilik asukoht pigem Kaitseliidu administreeriva ja koolitava kasutusega ehitistele kui elamutele.

Kinnisvaraettevõttele Uus Maa on esitatud päring planeeritava tagalakeskuse mõjust Joodi elamupiirkonna kinnisvarahindadele. Uus Maa hinnangul ei ole võimalik seda hinnata.

Lähtuvalt eeltoodust teeb käesolev detailplaneering ettepaneku planeeringualal Paide linna üldplaneeringus määratud juhtotstarbe muutmiseks elamumaast riigikaitsemaaks. Kasutusotstarbe muudatused kantakse Paide linna ja üldplaneeringu maakasutuse kaardile. Aluseks on käesoleva detailplaneering.

Joonis 4 Üldplaneeringu muudatuse ettepanek



4. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga on moodustatud 3 uut krunti. Ringtee 3 ja Ringtee 3a liidetud üheks krundiks. Prääma tee 24 katastriüksusest on moodustatud Prääma tee 24a ja Ringtee 1 katastriüksusest on moodustatud Ringtee 1 a krunt.

Prääma tee 24a ja Ringtee 1a katastriüksustele on kavandatud kaitsehaljastus ja tagavara tee. Kaitsehaljastuseks vajamineva maa-ala jaoks on Prääma tee 24 jagatud Prääma tee 24a ja Prääma tee 24 krundiks ning Ringtee 1 on jagatud Ringtee 1a ja Ringtee 1 krundiks. Maa-ameti nõusolekul on Prääma tee 24a ja Ringtee 1a krundid lubatud liita Ringtee 3 krundiga.

Prääma tee 24 ja Ringtee 1 maaüksused jäävad planeeringualast välja, käesoleva planeeringuga määratakse nimetatud maaüksustele uued piirid ja pindala (vt Põhijoonis Kruntimise ja riigikaitse objekti kaitsevööndi ulatuse skeem).

Planeeringuga on määratud hoonestusala, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi.

Planeeringualale on kavandatud Kaitseliidu staabi- ja tagalakeskus. Olemuslikult on staabi- ja tagalakeskus Kaitseliidu piirkondlik riigikaitsealine (administratiiv)objekt, mille maa-alale kavandatud ehitised püstitatakse selleks, et võimaldada Kaitseliidule pandud riigikaitse ülesannete ja eesmärkide täitmist tänapäevases töökeskkonnas.

Kaitseliidu kompleksi kavandatakse kaasaegsetele standarditele vastavad administratiiv- ja tööpinnad: kontoriruumid, õppeklassid, laoruumid, tehnika remonditöökoda, majutusruumid, relvaruumid ning võimalik, et ka siselasketiir. Planeeritud on varustuse laohoone ja laadimispunktid ning tehnika hooldamiseks vajalikud ruumid. Kompleksi siseõuele on planeeritud ala maleva sõidukite parkimiseks ja sõidukite pesuplats. Pesuplatsile on arvestatud korraga kuni kaks veokit. Pesuplatsi täpne suurus ja tehniline lahendus antakse ehitusprojektiga.

Planeeringualale ei kavandata Kaitseväge relvade ega laskemoona ladu. Staabi – ja tagalakeskuse territooriumil, selleks, et tagada piirkondliku maleva allüksustele neile seadusega pandud ülesannete täitmise võimekus (malevlaste väljaõpe), hoiustatakse territooriumil vaid isikkoosseisu käsituli relvades kasutatav lahingumoon. Selline lahingumoon ei põhjusta, isegi tuleõnnetuse korral, laialipaiskuvat plahvatust, kildumist või lööklainet. Põlemisel tekkiva võimaliku plahvatuse mõju piirduv üksnes pakendiga / ruumiga, milles käsirelva laskemoona hoiustatakse.

Lahingumoon määruspäraseks hoiustamiseks luuakse territooriumile Kaitseväge nõuetele ja NATO standarditele vastavad hoiustamistingimused. See tähendab, et lahingumoon hoiustamise ruumides järgitakse maksimaalseid mahutavuse (kilogrammides) piirmäärasid, millega on tagatud ümbruskonna ohutus.

Teadaoleva põhjal on ka suurõnnetuse korral nõuetekohaselt hoiustatava lahingumoon plahvatusest tekkiv mistahes mõju ümbruskonnale lokaalne, piirdudes lahingumoon laoruumi ja riigikaitse ehitise enda maa-alaga. Seega planeeritud ehitistes kavandatud käsituli relvade ja nende laskemoona hoiustamine on ohutuse tagamiseks rangelt reglementeeritud ja nende kogus ning hoiustamise viis ei sea ohtu inimeste tervist ega vara.

Hoonestuse planeerimisel on lähtutud perimetraalse hoonestuse põhimõttest, mis varjab ära sisehoovi jääva parkimis- ja teenindusala. Planeeringuga on määratud hoonestatav ala ja kohustuslik ehitusjoon. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et suurem osa hoonestusest tuleb rajada ehitusjoonele. Hoone(d), mis rajatakse krundi sisemusse võib rajada ehitusjoonest kaugemale.

Hoonetesse on kavandatud relvaruumid. Lahingumoon ladustada detailplaneeringus käsitletud maa-alale kavandatavatesse ehitistesse, juhindudes Kaitseministri 09.07.2018 määrus nr 9 „Sõjaväerelvade, nende laskemoona ja lahingumoon hoidmise ning üleandmise kord“, Kaitseväge juhataja 03.11.2020 käskkiri nr 236

„Lahingumooni käitlemise kord“ ja NATO STANAG 4440 „NATO sõjalise laskemoona ja lõhkeainete ladustamise ohutus-põhimõtete käsiraamat AASTP-1“ sätestatud nõuetest.

Planeeringualale on kavandatud jäätmete liigiti kogumiseks prügimaja, mille võib projekteerida ka hoonesiseselt.

Hoonete ja rajatiste kuju ja asukohad joonisel on tinglikud ja täpsustuvad projekteerimise käigus.

4.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Ringtee 3	20287 m ²	Elamumaa 100%	Ringtee 3	45159 m ²	Kaitseväge hoone ja rajatiste maa RT Katastri sihtotstarve riigikaitsemaa R
Ringtee 3a	24872 m ²	Elamumaa 100%			
Prääma tee 24	132350 m ²	Sihtotstarbeta maa 100%	Prääma tee 24a	20093 m ²	Haljasala maa HK Tee ja tänava maa LT Katastri sihtotstarve riigikaitsemaa R
			Prääma tee 24	111584 m ²	Sihtotstarbeta maa
Ringtee 1	40664 m ²	Sihtotstarbeta maa 100%	Ringtee 1a	14670 m ²	Haljasala maa HK Tee ja tänava maa LT Katastri sihtotstarve riigikaitsemaa R
			Ringtee 1	20326 m ²	Sihtotstarbeta maa

4.2 Kruntide ehitusõigus

4.2.1 Ringtee 3

Krundi pindala:	45159 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaitseväge hoone ja rajatiste maa RT Katastri sihtotstarve riigikaitsemaa R
Lubatud hoonete arv krundil:	3
Hoonete alune pind:	3500 m ²
Hoonete suurim kõrgus:	12 m
Hoonete suurim sügavus:	2,5 m
Olulise avaliku huviga rajatiste arv:	1 (sidemast)
Olulise avaliku huviga rajatise suurim kõrgus:	45 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoonete korruselisus:	2
Katusekalle:	0-15 kraadi

Harjajoon:	suuremas osas paralleelne ehitusjoonega, erandina ja väiksemas mahus risti ehitusjoonega.
Välisviimistlusmaterjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

4.2.2 Prääma tee 24a

Krundi pindala:	20093 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Haljasala maa HK Tee ja tänava maa LT Katastri sihtotstarve riigikaitsemaa R
Lubatud hoonete arv krundil:	0

4.2.3 Ringtee 1a

Krundi pindala:	14670 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Haljasala maa HK Tee ja tänava maa LT Katastri sihtotstarve riigikaitsemaa R
Lubatud hoonete arv krundil:	0

4.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääsutee planeeritavale krundile on kavandatud Paide – Nahkmetsa teelt kasutades eelnevalt planeeritud Prääma tee 20a juurdepääsuteed. Planeeringuga on tehtud ettepanek seada sellele teelõigule avalik kasutus.

Tee minimaalne laius 3,5 m. Tee asukoht, täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus. Tee laius peab võimaldama päästetehnika (veoauto gabariit) liikumise.

Kaitseliidul on vaja eriolukorras territooriumilt väljasõiduks varu väljapääsu. Selleks on planeeringuga kavandatud nn tagavaratee. Tagavara teed ei pea teena välja ehitama, kuna Kaitseliidu sõidukid on võimelised sõitma ka pinnasel. Kirjeldatud tagavara tee lõpeb Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee teekaitsevööndi piiriga. Sealt edasi kuni teekatendini on planeeritud vaba liikumisala pääsuks Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigiteele. Vabale liikumisalale ei tohi rajada rajatisi, haljastust ja statsionaarseid jäikasad takistusi.

Sõidukitega liigutakse tagavarateele vaid juhul kui kriisiolukorras peajuurdepääs on füüsiliselt tõkestatud, likvideeritud vms viisil mõjutatud ulatuses, mis ei võimalda keskusest tehnikal ja isikkoosseisul turvaliselt lahkuda.

Parkimiskohtade arvu planeerimisel on lähtutud tellija soovist ja vajadusest. Parkimisala pindala on ca 10000 m² ning parkimiskohti on kavandatud mõõtudega 4x9 m 72 kohta, 4x8 m 23 kohta ja 2,7x5 m 29 kohta. Parkimine lahendatakse täpsemalt krundisisest koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

4.4 Piirded

Territoorium piiratakse piirdeaiaga, planeeringu Põhijoonisel on näidatud tinglik aia asukoht. Vaba juurdepääs tuleb tagada olemasolevatele elektri- ja sidemaakaablitele. Piirdeks on kavandatud tugevdatud keevisvõrkpaneelpiire maksimaalse kõrgusega 2,4 m; postide otsas Y-kujuline hargnemine, osaliselt süvistatud; ülaosa 3 rida okastraati 45° nurga all.

Täpne piirete lahendus antakse koos hoone(te) ehitusprojektiga.

4.5 Haljastus

Olemasolevad tee äärsed kõrghaljastusega alad säilitada ja korrastada.

Prääma tee 24a ja Ringtee 1a kruntidele on kavandatud Joodi elamurajooni mürakaitseks kaitsehaljastus. Kaitsehaljastuse laius 40-50 m.

Planeeringuga ei ole antud uue kõrg- ja madalhaljastuse täpset lahendust, kuna haljastuse paigutus sõltub hoonete ja parklate täpsest paigutusest planeeringualal.

Puude langetamine ja täpne haljastuse lahendus antakse hoone(te) ehitusprojektiga. Eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude raiel juhendada Paide Linnavalikogu määrusest nr 43 „Üksikpuu raiumise tingimused ja kord“.

4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Tegemist on suhteliselt tasase maa-alaga. Kõrgem ala asub maa-ala idapoolsel küljel ca 63,5 m. Ülejäänud suundades hakkab maapind ühtlaselt langema kuni ca 62 m.

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale. Hoonete +/-0.00 on planeeritud kõrgusele ca 63-64 m. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

Sademevee juhtimise lahendus kirjeldatud p. 5.3.

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 Veevarustus

AS Paide Vesi on 20.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuala Ringtee 3 ja 3A Paide linn Paide linn liitumiseks ÜVK-ga nr 1-9/50

Arvutuslik ööpäevane tarbimisvajadus on ca 1,7 m³/ööpäevas. Veeühendus on planeeritud Joodi-Prääma veetorustikult.

Ühendustorustik rajada olemasolevalt DN100 veetrassilt sadulühendust kasutades. Kinnistu piirist maksimaalselt 1m kaugusele planeerida vee liitumispunkt, millest saab vett sulgeda (sulgarmatuur - maakraan spindlipikendusega).

Sulgarmatuur peab asuma vee-ettevõttele igal ajal ligipääsetavas kohas (väljaspool piirdeaeda).

Juhul kui veeliitumispunktist hooneni on üle 50 meetri, tuleb liitumispunkti planeerida ka veemöödukaev, kuhu vee-ettevõtja saab paigutada veearvesti.

Täpne torustike asukoht anda hoonete ehitusprojektiga.

5.2 Kanalisatsioon

AS Paide Vesi on 20.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuala Ringtee 3 ja 3A Paide linn Paide linn liitumiseks ÜVK-ga nr 1-9/50

Kanalisatsiooniga liitumispunkt on kavandatud Prääma tee 20 c piiri ääres asuvast kanalisatsioonikaevust.

Kinnistu piirile, väljaspoole piirdeaeda planeerida kanalisatsiooni liitumiskaev.

Reovee koormused ei tohi ületada Paide linna ÜVK liitumise ja kasutamise eeskirja §26 lubatud piirkoormusi, kui vaja tuleb planeeringu käigus ette näha reovee eelpuhastus või reovee iseloomust sõltuvalt vastava klassi õli-, rasva- ja/või liivapüüdis.

Sademevee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

5.3 Sademeveekanalisatsioon

Vihmavee maksimaalse koguse arvutamiseks on võetud aluseks EVS 848:2013 Tabel 3 ja Tabel 5. Arvutusvihma parameeter Paide piirkonnas on 80 l/s ha kohta. Katuste ja kõvakatendiga orienteeruvateks pindadeks on arvestatud planeeritud maksimaalne hoonete alune pind, mis on 3700 m² ning planeeritud parklaala ja sõiduteede, mis on ca 14340 m². Pinnakatte äravooluteguriks on arvestatud 0,8. Selle järgi on arvutuslik maksimaalne vihmavee kogus 20 minuti jooksul 91 l/s.

Sademevesi on kavandatud juhtida planeeritavast alast põhjapool Prääma tee 24 riigi omandis oleva maaüksuse põhjapiiri asuvasse eesvoolu PRÄÄMA ÜP-22. Kraav suundub Reopalu jõkke. Sademevee rajatiste projekteerimisel arvestada Prääma tee 20a krundi sademevee ärajuhtimise vajadusega. Selleks, et täiendavat lisavett juhtida maaparandussüsteemi eesvoolu, võib olla vajadus eesvool ning sellel paiknev rajatis rekonstrueerida. Rekonstrueerimise vajadus täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Planeeringualalt maaparandussüsteemi lisavee juhtimise korral tuleb arvestada MaaParS § 53 tooduga. Detailplaneeringu ja ehitusprojekti lahenduse muutused, mis võivad mõjutada maaparandussüsteemi toimimist, tuleb kooskõlastada PTA-ga. Lisavee juhtimise kooskõlastab muu loa andja või ehitusteatise menetleja PTA-ga MaaParS § 53 lõike 1 alusel. Sama paragrahvi lõige 8 ütleb, et kui lisavee juhtimiseks tuleb eesvool või kuivenduskraav rekonstrueerida, tohib eesvoolu või kuivenduskraavi lisavett juhtida, kui pärast rekonstrueerimistõid on maaparandussüsteemile kasutusluba antud. Kasutusluba kooskõlastada PTA-ga EhS § 54 lg 6 p 1. Lähtudes MaaParS § 50 lõikest 1 tuleb kõik maaparandussüsteemi toimimist mõjutavad tegevused ja ehitusprojektid kooskõlastada PTA-ga.

Krundi sisene sademevee lahendus anda koos hoonete ja parklate ehitusprojektiga.

Sademeveetorustiku rajamisel arvestada alal paiknevate geodeetiliste märkidega (Keskkonnaministri 28.06.2013 määrus nr. 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“).

Sademevee juhtimisel eesvoolu tuleb kinni pidada Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁴“.

Vastavalt 22.03.2022 kinnisasjade Ringtee 3, Ringtee 3a ja Prääma tee 20a omanike vahel sõlmitud realservituudilepingule, võib Prääma tee 20a omanik immutada tasuta sadeveed Ringtee 3 krundile ja Kaitseliit lahendab tervik- sadevee ärajuhtimise maaparandussüsteemi Prääma ÜP 22 eesvoolukraavi.

5.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 18.02.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr. 343278.

Krundi orienteeruv peakaitse on 3x100A.

Elektrivarustus on planeeritud Prääma tee 20b (56601:001:0041) asuva alajaama baasil. Liitumiskilp on kavandatud alajaama kõrvale, liitumiskilbi asukohta võib projekteerimise käigus muuta. Jälgima peab, et liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga, täpne kaablite asukoht anda hoonete ehitusprojektiga.

5.5 Soojavarustus

Hoonete kütmiseks on kaks varianti.

1. Kaugküte

Kaugkütte rajamiseks on AS Enefit Green 12.02.2020 väljastanud tehnilised tingimused Paide linnas, Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistutele detailplaneeringuga kavandatavate Kaitseliitu teenindavate ehitiste varustamiseks soojusenergiaga Paide linna kaugküttevõrgust.

Lähim liitumiskoht asub Ristiku tänava korterelamute juures.

Soojatorustiku projekteerimisel arvestada Prääma tee 20a küttevajadusega.

Soojussõlme projekteerimisel juhendada Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühingu (EJKÜ) soovistest "Soojussõlmed. Juhised ja eeskirjad"

Soojussõlm peab olema projekteeritud ja ehitatud sõltumatu ühendusviisiga. Tarbimiskoha primaarpoole torustikul peab kasutama sulgarmatuuriks keevitatavaid kuulkraane, mudaeraldajad peavad olema äärikühendusega.

Tarbimiskoha primaarpoole torustiku arvutuslikud temperatuurid: talvel 100 / 50 °C suvel 68 / 20 °C

Arvutuslik rõhkude vahe soojussõlme sisendis 80 kPa.

Tarbitud soojusenergia koguse mõõtmiseks projekteerida ja välja ehitada mõõtesüsteem. Soojusenergia arvestiks kasutada arvestusplokki Kamstrup Multical 603 Ultraflow kuluanduriga. Kuluandur peab asuma primaarpoole tagasivoolu torul.

Kohaliku küttesüsteemi täitmiseks kasutatud kaugküttevõrgu vee kogus peab olema mõõdetud.

Riigiteega ristumine projekteerida kinnisel meetodil.

Koostatud projektid kooskõlastada enne ehituse alustamist soojusvõrgu valdajaga Enefit Green AS ning alale jäävate kinnistute omanikega. Enne tehnovõrgu ehitamist riigitee alusele maale peab tehnovõrgu omanik sõlmima tehnovõrgu ehitamiseks isikliku kasutusõiguse (IKÕ) lepingu.

2. Maaküte

Alkranel OÜ on 2017 a. koostanud töö „Ringtee 3 (56601:001:0047) kinnistu (Järvamaa, Paide linn) - kitsenduste kaardistamine ja maksimaalsete ehitusvõimaluste väljaselgitamine“, mille käigus on analüüsitud maakütte paigaldamise võimalikkust kinnistule. Nimetatud töö järgi on maakütte paigaldamine kinnistule on võimalik, kuid sõltub köetava pinna suurusest. Ala kuhu on lubatud rajada maakütterajatisi (maaküttekontuur, puuraugud) on näidatud Tehnovõrkude joonisel.

Tabel 3 Väljavõtte tööst „Ringtee 3 (56601:001:0047) kinnistu (Järvamaa, Paide linn) - kitsenduste kaardistamine ja maksimaalsete ehitusvõimaluste väljaselgitamine“ Maakütte rajamiseks vajalikud parameetrid

Köetav pind (m ²)	Horisontaalse maakütte jaoks vajalik maapind (m ²)	Vertikaalne maaküte		
		Puuraugud sügavusega 100 m (tk)	Puuraugud sügavusega 150 m (tk)	Puuraugud sügavusega 200 m (tk)
1000	3600	10	7	5
1500	5400	15	10	8
2000	7200	20	14	10
2500	9000	25	17	13
3000	10 800	30	20	15
3500	12 600	35	24	18

Tabelist selgub, et kavandatavate ehitusmahtude juures horisontaalne maaküte territooriumile ära ei mahu, kuid samas on võimalik maakütte rajamisel osaliselt paigaldada horisontaalne ja osaliselt vertikaalne maaküte.

Maaküttekollektori rajamisel arvestada alal paiknevate geodeetiliste märkidega (Keskkonnaministri 28.06.2013 määrus nr. 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“).

Täpsed küttelahendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga.

5.6 Side

AS Telia Eesti on 12.02.2020 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33417699 kaabelside planeerimiseks.

Planeeringuga on kavandatud sidekanalisatsioon sidekaevust SK-398. Olemasolev sidekaev jääb planeeritava mahasõidu serva ja on seega planeeritud uude asukohta olemasoleval sidetrassil. Sidekaevu täpne asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Krundisisesse sidekanalisatsiooni asukohad lahendatakse hoonete ehitusprojektiga.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

6 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Lähtudes ehitusseadustiku § 120 on riigikaitse ehitise piiranguvööndi laius linnades 300 m. Piiranguvööndi ulatust arvestatakse riigikaitse ehitise välisseinast või riigikaitse rajatise välispiirjoonest või kinnisasja välispiirjoonest. Ringtee 3 ja 3a puhul arvestatakse piiranguvööndi laiust krundi piirist. Piiranguvöönd markeeritud Põhijoonisel Krundimise ja riigikaitse objekti kaitsevööndi ulatuse skeemil.

Paide linna koostatavas üldplaneeringus on tehtud ettepanek vähendada Paide linnas riigikaitse ehitise Kaitseleidi Järva maleva staabi- ja tagalakeskuse (Ringtee 3 ja 3a) piiranguvööndit 300 meetrilt 100 meetrile, millele on Kaitseministeerium andnud nõusoleku. Kaitseministeerium koostöös Kaitseleiduga analüüsis Paide Linnavalitsuse ettepanekut ning on seisukohal, et praegu kehtiva 300 meetrise piiranguvööndi vähendamine 100 meetrile ei too kaasa riigikaitse ehitise töövõime vähenemist ega mõju julgeolekule. Kaitseministeeriumil ei ole vastuväiteid, kui vastav ettepanek tehakse. Lähtuvalt sellest on käesoleva detailplaneeringuga tehtud ettepanek vähendada piiranguvööndit 100 meetrile. Riigikaitse ehitiste piiranguvööndite ruumiline ulatus kehtestatakse ehitusseadustiku § 120 lõike 4 alusel määrusega. Praegu kehtivad piiranguvööndid on kehtestatud kaitseministri 26.06.2015 määruse nr 16 „Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“ lisades. Nimetatud määruse ja selle lisade muutmine on ettevalmistamisel. Kaitseleidi Järva maleva staabi- ja tagalakeskuse (Ringtee 3 ja 3a kinnisasjad) piiranguvöönd 100 meetrit hakkab kehtima peale nimetatud määruse ja selle lisade muutmist.

Piiranguvööndi ulatuses tuleb kõik planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid või nende puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.

Ehitusseadustiku (EhS) § 120 lõige 2 punkt 2 täpsustab riigikaitse hoone piiranguvööndi sisu: „kuni 300 meetrit linnades, alevikes ja alevites ehitise osas, mis võib mõjutada riigikaitse ehitise töövõimet“.

Töövõimet piiravad / mõjutavad eeskätt suure väljundvõimsusega seadmed: tuugenid, side- ja raadiomastid, päikesepargid, vms. Samuti kõrghooned. Mitte eramud, kortermajad vms tsiviilehitised. Seega ei ole takistusi elamu ja ärihoonete püstitamiseks antud riigikaitse ehitise lähialal.

7 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
15176 Paide-Nahkmetsa tee 56601:001:1920	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool toru
	Vee- ja kanalisatsiooni-torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni-torustik	2 m mõlemal pool soojatoru
	Kaitseliit	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vaba liikumisala	Laius 6 m
Prääma tee 20c 56701:001:1008	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool toru
	Paide linn	Avalikult kasutatav tee	Planeeritud juurdepääs Prääma teelt Ringtee 3 krundile	Tee laius ca 7 m
Prääma tee 24a	Sademevee-kanalisatsiooni-torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademevee kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool toru
	Soojatorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
Prääma tee 24	Sademevee-kanalisatsiooni-torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademevee kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool toru
Ringtee 1a	Soojatorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee 56601:008:0004	Soojatorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
Ristiku haljasala H1 56701:001:0122	Soojatorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
Ristiku tänav T1 56601:004:0073	Soojatorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
Ristiku tn 6 56601:004:1340	Soojatorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
Ristiku tn 4 56601:004:0620	Soojatorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
Ringtee 3	Soojatorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
	Sademevee-kanalisatsiooni-torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademevee kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool toru

8 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Paide Linnavalikogu 20.06.2019 otsuse nr 99 Lisa 2 on koostatud Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistutele ja nende lähialale algatatava detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju eelhindang.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Paide Linnavalikogu 20.06.2019 otsusega nr 99 otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

- Liiklussagedus Pärnu – Rakvere – Sõmeru tee planeeringualaga piirneval lõigul on 4812 autot ööpäevas, sellest 92% on sõidu- ja pakiautod, 2% veoautod ja autobussid ning 6% autorongid. Paide – Nahkmetsa tee liiklussagedus planeeringualaga piirneval lõigul on 1189 sõidukit ööpäevas, millest 99% on sõidu- ja pakiautod ning 1% veoautod ja autobussid. Liikluspiirang planeeringualaga piirneval 5 Pärnu – Rakvere – Sõmeru tee teelõigul on 70 km/h ja 15176 Paide – Nahkmetsa tee teelõigul 50 km/h. Eluhooneid planeeringuga kavandatud ei ole, seega ei tekita maantee müra täiendavaid häiringuid ning ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud müra leevendamiseks.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringualaga piirnevad riigiteed on tolmuvaaba kattega.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hooned projekteerida ja rajada nii, et mürarikaste hoonesiseste tegevuste mõju lähedalasuvate elamualade suhtes vastaks Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemele.
- Kavandatud tegevus ei tekita vibratsiooni, mis võib mõjutada ja häirida lähedalasuvat elamuala.
- Müratundlike ruumide (majutus-ja kontoriruumid ning õppeklassid) projekteerimisel jälgida, et liiklusest ja lähedalasuvatest tootmishoonetest tulenevad müratasemed vastaksid keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.

- Tagada tuleb müra normtaseme järgimine lähedalasuvatel elamukinnistutel, vajadusel võtta kasutusele müratõkestatavad meetmed.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Ehitustöödel tekkivad jäätmed (sh ohtlikud jäätmed) kogutakse eraldi ning antakse üle jäätmeluba, kompleksluba või ohtlike jäätmete käitlusliitsentsi omavatele ettevõtetele.
- Hoonete kütteks on planeeritud kaugküte või maaküte
- Planeeritavate hoonete varustamine veega on planeeritud tsentraalse veevärgi kaudu.
- Reovee kanaliseerimine on planeeritud ühiskanalisatsiooni.
- Sademevee juhtimisel eesvoolu tuleb kinni pidada Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

8.2 Muud asjakohased mõjud

Maleva staabi- ja tagalakeskus on olemuslikult piirkondlik riigikaitsealine administratiivobjekt, mille maa-alale kavandatavad ehitised ja kaasnev taristu püstitatakse selleks, et:

- võimaldada Kaitseliidule pandud riigikaitseliste ülesannete, nõuete ja eesmärkide täitmist;
- konsolideerida maleva piirkondlikud allüksused ühtsena toimivaks terviklahenduseks.

Detailplaneeringuga kavandatud kaitseliidu keskuse rajamisega tagatakse piirkonnas ja ka riigis parem kaitsevõime.

Planeeringuga kavandatud riigikaitseehitise piiranguvööndi vähendamine 100 meetrile mõjutab otseselt vähem kinnistuomanikke kui 300 meetrise piiranguvööndi korral ja kinnistutel kavandatavat ehitustegevust.

Keskuse asukoht on sobilik noorteorganisatsioonide liikmetele, naiskodukaitsjatele ja malevlastele, kes sõltuvad ühistranspordist. Kui maleva keskuse kättesaadavus on keeruline, siis sellel on otsene mõju vabatahtlike võimele osaleda maleva töös (eriti noortel).

Tagalakeskuse ja Joodi elamurajooni vahele on planeeritud kaitsehaljastus. Tagavaratee algne asukoht Joodi tänavale ja väljapääs riigimaanteele on ümber planeeritud keskuse vahetus-lähedusse, kaitsehaljastuse piiresse. Eelnimetatud muudatustega mõjutatakse planeeringu elluviimisel tagalakeskuse tegevusega vähem piirkonna elanikke ja avaliku kasutusega tänavaid.

Hoonestuse planeerimisel on lähtutud perimetraalse hoonestuse põhimõttest, mis varjab ära sisehoovi jääva parkimis- ja teenindusala.

Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud KSH eelhinnangu meetmetega leevendamiseks, planeeringu lahenduse elluviimisega ei saa eeldada olulise keskkonnamõju tekkimist.“

Detailplaneeringu lahendus loob eelduse väiksemate keskkonnamõjude tekkeks piirkonna majanduslikule-, sotsiaalsele-, kultuurilisele- ja looduskeskkonnale võrreldes algse planeeringulahenduse versiooniga.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse põhjal ei jää planeeringualale kultuurimälestisi ega kultuurimälestiste kaitsevööndeid.

Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse järgi ei jää planeeringualale ega selle vahetusse lähedusse pärandkultuuriobjekte.

8.3 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad V kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP2.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on hoonete kustutamiseks vajalik veehulk hoone tuleτόkkeseksiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² puhul 10 l/s ja 601-1200 puhul MJ/m² 20 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Hoonete tuleτόkkeseksioonide eripõlemiskoormus arvutatakse projekteerimise staadiumis.

Lähim tuleτόrje hüdrant (H-129) asub Präama tee 24a krundil. Planeeritavad hooned jäävad nimetatud hüdrandist ca 60-200 m kaugusele

Juurdepääsu tee Präama teelt planeerinualani on kavandatud minimaalselt 5,5 m laiusena.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu. Samuti tuleb tagada aastaringne veevõtu võimalus.

8.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;

- teede ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

9 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- I etapp: kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.
- II etapp: planeeritavate ehitiste projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

Hoonetele ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusluba taotleva ehitise kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud liitumispunktideni või kruntide piirini.

Hoonetele ehitusloa väljastamise tingimuseks on planeeritud Joodi elamurajooni mürakaitse kaitsehaljastuse rajamine.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Juurdepääsuteed sh mahasõidud ja tehnorajatised rajab piirkonna arendaja. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist (v.a tagavaratee). Tagavaratee rajatakse vastavalt Kaitseliidu vajadustele.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Enne tehnovõrgu ehitamist riigitee alusele maale peab tehnovõrgu omanik sõlmima tehnovõrgu ehitamiseks isikliku kasutusõiguse (IKÕ) lepingu.

Maapinnast üle 45 m kõrgusega ehitise projekteerimistingimused ning ehitusloa saamiseks esitatav ehitusprojekt peavad olema Transpordiameti poolt kooskõlastatud/heaks kiidetud (LennS § 35 lg-d 3 ja 4).

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiamet menetlusse.

Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel. Kokkuleppe järgi kohustub huvitatud isik või kohalik omavalitsus korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, ristumiskoha ning sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

- Vastavalt KPG Kaubanduse OÜ juhatuse liikme Ursel Kaarna, Kaitseliidu Järva maleva pealik Kolonelleitnant Kuido Pettai vahel Türil 10.12.2021 sõlmitud kokkuleppele lubab Kaitseliit Prääma tee 20a krundi omanikul tasuta immutada

sadeveed oma krundile. Hiljem, kui Kaitseliit alustab ehitusega ja on vajalik ehitada sadevete äravool ojani.