



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Paide linnas, Jaama tn 1 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Paide

14. aprill 2025 nr 100

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*).

Paide Linnavalitsus koostöös aktsiaseltsiga Comfort AE (registrikood nr 10170826) soovib algatada detailplaneeringu ruumilise terviklahenduse planeerimiseks kinnistul Jaama tn 1 Paide linnas ja selle lähipiirkonnas.

Detailplaneeringu eesmärk on krundi planeerimine juurdepääsutee ehitamiseks kinnistutele Jaama tn 3 (katastritunnus 56601:005:0020 elamumaa) ja Jaama tn 5 (katastritunnus 56601:005:0009 elamumaa) ning kinnistu Jaama tn 1 (katastritunnus 56601:005:0370 ärimaa) olemasoleva hoonestuse laiendamine rohkem kui 33%, sh. kruntide, hoonestusala, transpordiala ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine. Planeeringulahendusega on kavandatud muuta Jaama tn 1 krundipiire seoses krundi hoonestusala suurendamisega.

Planeeritav ala hõlmab kinnisasja Jaama tn 1, Telliskivi tänav T4 (katastritunnus 56601:005:0112 Paide linna omand) ja osaliselt Telliskivi tänav T3 (katastritunnus 56601:005:0111 Paide linna omand).

Planeeringuala piirneb kinnisasjadega Jaama tn 3, Jaama tn 5 ja Tööstuse tn 5 (katastritunnus 56601:005:0030 elamumaa), lisaks tänavamaadega Jaama tänav ja Tööstuse tänav T2.

Planeeritaval alal kehtib Paide Linnavolikogu 26. oktoobri 1995. aasta otsusega nr 68 kehtestatud Tööstuse tn ja Ruubassaare tee vahelise ala detailplaneering. Tööstuse tn ja Ruubassaare tee vahelise ala detailplaneeringus on planeeritava ala maakasutusotstarve ärimaa. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse 1995. aastal kehtestatud detailplaneeringut planeeringuala piires ja antakse uus planeeringulahendus. Uues üldplaneeringus on kinnistute Jaama tn 3, Jaama tn 5, Tööstuse tn 5 ja Jaama tn 1 vahelise piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks kavandatud haljasala ja

parkmetsa maa. Haljasala ja parkmetsamaal võimaldatakse maakasutuse kõrvalotstarbeks 30% ulatuses transpordimaa maakasutust.

Jaama tn 1 kinnisasja maakasutus on olnud 1998. aastast ärimaa kui väljastati ehitisluba ärihoone ehitamiseks ja see maakasutus kinnisasjal jätkub.

Üldplaneeringu ehitustingimused ärimaale on antud hoonete akende jaotuse, parkimiskorralduse ja parklate sademevete puhastamise kohta.

Uues üldplaneeringus on ärimaa krundi minimaalseks suuruseks määratud 1500 m², maksimaalne täisehitusprotsent 50% ja maksimaalne kõrgus 15 meetrit. Jaama tn 1 krundi planeeringueelne suurus on 2572 m².

Uue üldplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbe kohta arvamusi ega vastuväiteid, seetõttu loetakse detailplaneeringus kavandatava tegevuse maakasutused kooskõlas olevaks uue üldplaneeringuga.

Planeeringuala suurus on ca 0,35 ha ja see on näidatud korralduse lisas 1.

Lähtudes planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktide 1 ja 2 ning lõike 2 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes hoone ehitamiseks ja olemasoleva hoone laiendamiseks rohkem kui 33% esialgsest mahust ja lisaks üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Käesolev planeeringuala asub Paide linnas kui asustusüksuses, mis on detailplaneeringu kohustusega ala ja planeeringualas soovitakse olemasoleva hoone laiendamist rohkem kui 33%.

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 vajadust, vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 35 lõike 5 punktile 5 järgmiselt:

Planeeritaval ala jääb väljapoole Paide muinsuskaitseala ja selle piiranguala. Planeeringu elluviimise järgselt ei ole eeldada täiendava negatiivse keskkonnamõju suurenemist piirkonnas.

Tuginedes eelnevale otsustati, et detailplaneeringu eesmärgiks seatud äri- ja haljasalamaa kruntide planeerimiseks ei ole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Planeeritavate tegevustega kaasneda võivad keskkonnamõjud on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise käigus, kehtestades leevendavad meetmed keskkonnamõjude ennetamiseks planeeringu elluviimisel.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavalitsus (Keskväljak 14, 72711 Paide linn, e-post paide@paide.ee). Planeeringu algatamisel ei kaasne Paide linnale kohustust detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks planeeritavate rajatiste ja teede väljaehitamist ning kulude kandmist. Paide linna 2025. aasta eelarves on arvestatud rahalised vahendid detailplaneeringu koostamiseks. Kokkulepe detailplaneeringu tellimiseks ja eelkokkulepe detailplaneeringukohaste avalikku kasutusse kavandatavate rajatiste väljaehitamiseks on kokku lepitud Paide Linnavalitsuse ja aktsiaselts Comfort AE vahelises halduslepingus nr 13-1/25/164-1 (sõlmitud 9.04.2025).

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks.

Detailplaneeringuala piir on näidatud korralduse lisas 1 ja lähteseisukohad lisas 2.

1. Algatada Paide linnas, Jaama tn 1 kinnistu ja selle lähiala 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 14. aprilli 2025 korralduse nr 100
„Paide linnas, Jaama tn 1 ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine“
juurde



(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Paide Linnavalitsuse 14. aprilli 2025 korralduse nr ..
 „Paide linnas, Jaama tn 1 ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine,
 lähteseisukohtade kinnitamine ja
 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
 juurde

Lähteseisukohad

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ruumilise terviklahenduse andmine juurdepääsutee ehitamise võimaldamiseks kinnistutele Jaama tn 3 ja Jaama tn 5 ja kinnistu Jaama tn 1 (katastritunnus 56601:005:0370) olemasoleva hoonestuse laiendamiseks rohkem kui 33%, sh. kruntide, hoonestusala, transpordiala ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine.

1. Detailplaneeringuala on osaliselt hoonestatud (kinnisasja Jaama tn 1 piires) ja osaliselt haljasalaga hõlmatud ala Paide linna linnalises asustusüksuses.
2. Detailplaneeringu koostamiseks koostada ehitusgeodeetiline uurimistöö (alusplaan mõõtkavas 1:500) planeeringuala ulatuses, mille aruanne esitada Paide linnavalitsusele.
3. Piirangud:
 - 3.1. Planeeringualale ulatuvad Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse info kohaselt elektriõhuliini ja maakaabelliini, sidekaabli, ühisveevärgi ja ühiskanaliseerimisvõrgu kaitsevööndid.
 - 3.2. Kinnismälestise Paide kultuurimaja kaitsevööndi piir jääb planeeringualast ca 37 m kaugusele idasuunda.
4. Detailplaneeringu koostamisel käsitleda, lahendada ja arvestada:
 - 4.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus.
 - 4.2. Situatsiooniskeem ja funktsionaalsed seosed piirkonnaga.
 - 4.3. PlanS § 126 lõikes 1 nimetatud ja planeeringu eesmärgist lähtuvad asjakohased ülesanded, sealhulgas:
 - 4.3.1 määrata kruntide maakasutusotstarbed;
 - 4.3.2 kruntide minimaalseks suuruseks arvestada 1500 m²;
 - 4.3.3 maksimaalne täisehituse protsent ärimaa krundil on 50%;
 - 4.3.4 anda hoonestuse ehituslikud ja arhitektuursed nõuded, mis sobivad piirkonna olemasoleva hoonestuse arhitektuuriga;
 - 4.3.5 kohustuslik ehitusjoon ei ole vajalik;
 - 4.3.6 ärimaa krundile anda päikesepaneelide paigaldamise võimalused;
 - 4.3.7 lahendada ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigutamise põhimõtted;
 - 4.3.8 määrata hoonestusala, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus, arvestades ümbritsevat hoonestust, minimeerida päikesevarjutuse ohtu naaberkruntidele;
 - 4.3.9 parkimine lahendada krundisisiselt;
 - 4.3.10 määrata juurdepääsud kruntidele ja liitumiskohad tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, side);
 - 4.3.11 taotleda tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks teadaolevate tehnovõrkude valdajalt piirkonnas (AS Paide Vesi, Elektrilevi OÜ ja Telia Eesti AS);
 - 4.3.12 ehitiste kasutamiseks lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
 - 4.3.13 haljastuse planeerimisel arvestada, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema haljastatud;
 - 4.3.14 näidata servituudi seadmise vajadused;
 - 4.3.15 planeeringujärgselt avalikku kasutusse planeeritavate rajatiste ja teede ehitamine kui see peaks vajalikuks osutuma;

4.3.16 näidata joonistel planeeringuala olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu planeeringu elluviimiseks vajalik taristu (sh. tuletõrje veevarustuse saamise koht);

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

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 lisas 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. Planeeringujoonised (v.a situatsiooniskeem) vormistada mõõtkavas 1:500. Planeeringu eskiislahenduse etapis esitada lahenduse ruumiline illustratsioon, mille alusel peab saama võrrelda planeeritavat olemasoleva hoonestusega.

12. Detailplaneeringu koostamisel kaasatakse planeeringuala asjassepuutuvad ametid ja tehnovõrkude valdajad, teadaolevalt Terviseamet, Päästeamet, elektri- ja sidevõrguettevõtte ning AS Paide Vesi. Lisaks kaasatakse planeeringuala piirinaabrid, kinnisasjade Jaama tn 3; 5; 7; 9; 11 ja 11a ning Tööstuse tn 5 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 detailplaneering esitada Paide linnavalitsusele digitaalselt- joonised dwg ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis.

Lähteseisukohtade koostaja: Anti Annus, planeeringute peaspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär