



O Ü A A R E N S P R O J E K T

Pärnu tn 116, Paide linn

reg nr 10731393

Töö nr DP-07/2025

JÄRVA MAAKOND PAIDE LINN

**KOERU HOOLDEKESKUSE
PAIDE TEENUSÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostajad:

Andrus Pajula

vastutav planeerija Kaie Metsaots

Diplom MD000494

Planeeringu tellija: AS KOERU HOOLDEKESKUS

Paide 2026

SISUKORD

1	ÜLDOSA JA ANALÜÜS.....	2
1.1	Planeeringu koostamise eesmärk	2
1.2	Planeeringu lähtedokumendid, olemasolev olukord ja kontaktvööndi analüüs	2
1.2.1	Planeeringu koostaja.....	2
1.2.2	Planeeringu lähtedokumendid.....	2
1.2.3	Olemasolev olukord	3
1.2.4	Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele.....	3
1.2.5	Kontaktvööndi analüüs	4
2	PLANEERINGULAHENDUS	5
2.1	Krundijaotus.....	5
2.2	Ehitusõigus.....	5
2.2.1	Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele.....	5
2.3	Liikluskorraldus	6
2.4	Haljastus.....	6
2.5	Tehnovõrgud.....	8
2.5.1	Üldosa	8
2.5.2	Veevarustus	8
2.5.3	Reoveekanaliseerimine	9
2.5.4	Sademeveed	9
2.5.5	Soojavarustus.....	10
2.5.6	Elektrivõrk.....	10
2.5.7	Telekommunikatsioonivõrk	11
2.6	Ohutuse hinnang.....	11
2.7	Tuleohutus	12
2.8	Müra ja vibratsioon.....	13
2.9	Radoon	13
2.10	Jäätmekäitlus ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	13
2.11	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste seadmine	13
2.12	Servituutide vajadus	14
2.13	Planeeringu rakendumine.....	15

1 ÜLDOSA JA ANALÜÜS

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on kinnisasjale Mündi haljasala H2 (katastritunnus 56701:001:0791) Koeru hooldekeskuse Paide teenusüksuse ehitamiseks hoonestuskruundi ja ruumilise terviklahenduse planeerimine, sh juurdepääs tänavamaalt, hoonestusala, maakasutusotstarbe, parkimise ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine. Detailplaneeringuala hõlmab Mündi haljasala H2 kinnistust ca 0,5 ha osa.

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus.

1.2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

1.2.1 Planeeringu koostaja

OÜ AARENS PROJEKT, Pärnu tn 116, Paide linn, reg nr 10731393

- planeerija Andrus Pajula;
- vastutav planeerija Kaie Metsaots, Diplom MD000494.

1.2.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Paide Linnavalitsuse 17.02.2025 korraldus nr 35 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate planeeringutega:

- Paide linna üldplaneering. Kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29;
- Koostamisel olev Paide linna üldplaneering. Algatatud Paide Linnavolikogu 20.09.2018 otsusega nr 54. Vastu võetud Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49;
- Paide Pärnu jõe äärses matka- ja suusaraja detailplaneering. Kobras OÜ. Kehtestatud Paide Linnavolikogu 16.03.2023 otsusega nr 15.

1.2.3 Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala hõlmab osaliselt Mündi haljasala H2 kinnistut. Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha. Detailplaneeringuala on hoonestamata, võsastunud looduslik rohumaa. Ala läbivad elektri maakaablid ja sidekaabel. Planeeringuala Mündi tänava poolses servas asub olemasolev kraav, mis on osa Paide linna sademeveesüsteemist.



Joonis 1. Asukohaskeem (aluskaart – Maa- ja Ruumiameti 2026)

1.2.4 Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele

Paide linna üldplaneering

Planeeritava alal kehtib 2002. aastal kehtestatud Paide linna üldplaneering, milles on detailplaneeringulaga hõlmatud kinnisasja maakasutuse juhtotstarve üldmaa. Koostatav detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule.

Paide linna üldplaneering (koostamisel)

Paide linnas on koostamisel uus üldplaneering, mis on algatatud Paide Linnavolikogu 20.09.2018 otsusega nr 54. Koostatava üldplaneeringu järgi on planeeritava kinnisasja (Mündi haljasala H2) maakasutuse juhtotstarve „segaotstarve elamu maa-alata maakasutus“. Selle maakasutuse juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevates kombinatsioonides ühiskondlike ehitiste, transpordi, puhke-

või virgestustegevuse maa-alana. Segaatstarbega elamu maa-alata maakasutus on piirkonnas määratud ca 3 ha suurusele alale, millest detailplaneeringuga hõlmatud ala suurus on ca 1,2 ha. Erihoolekande teenusüksusele sobiv maakasutusotstarve üldplaneeringu tähenduses on ühiskondlike ehitiste maa. Kuna planeeritava krundi piirkonnas on segaatstarbega elamu maa-alata maakasutuse juhtotstarve määratud ca 3 ha suurusele alale ja selle maakasutusotstarbe üheks maakasutusvõimaluseks on ühiskondlike ehitiste maakasutus, siis ca 1,2 ha suurusele alale ühiskondlike ehitiste maakasutuse planeerimine ei ole vastuolus piirkonnas uue üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega ega moodusta maakasutusest valdavalt osa. Paide linna koostatav üldplaneering on vastuvõetud Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbe kohta arvamusi ega vastuväiteid, seetõttu loetakse detailplaneeringus kavandatava tegevuse maakasutus kooskõlas olevaks uue üldplaneeringu põhilahendusega.

Paide Pärnu jõe äärse matka- ja suusaraja detailplaneering

Detailplaneering on kehtestatud Paide Linnavolikogu 16.03.2023 otsusega nr 15. Detailplaneeringuga on planeeritud Pärnu jõe äärde matka- ja suusarada, mis külgneb Koeru Hooldekeskuse Paide teenusüksuse detailplaneeringu alaga. Käesoleva detailplaneeringuga matka- ja suusaraja planeeringut ei muudeta. Planeeritud matka- ja suusarada on näidatud käesoleva planeeringu joonistel.

1.2.5 Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvöönd hõlmab planeeritavat ning sellega piirnevaid kinnistuid ning nende lähiala. Planeeringuala vahetus läheduses, põhjasuunas teisel pool Mündi tänavat, asub E-Piima tehasekompleks ja garaažiühistute garaažid. Ülejäänud külgedest piirneb planeeringuala looduslike haljasmaadega. Kaugus Pärnu jõest on ca 100 m.

Kontaktvööndit läbib Mündi tänav, mis tagab rahuldava ühenduse kõigi vajalike piirkondadega linnas ja selle lähiümbruses. Jalgsi liiklejatele on hea ühendus kesklinnaga mööda Mündi tänava äärset kõnniteed. Lähim toiduainete kauplus asub Aiavilja tänaval ca 0,8 km kaugusel. Perearstikeskus ja haigla jäävad planeeringualast ca 1,2 km kaugusele. Paide linna spordikompleks koos staadionite, jalgpallihalli jt spordiväljakutega jääb planeeringulast ca 1 km kaugusele. Paide muinsuskaitseala jääb ca 1 km kaugusele. Võttes arvesse linna terviklikku arengut ja Pärnu jõe äärset puhkeväärtuslikku potentsiaali, sobib hooldekeskuse teenusüksus antud asukohta ning selle mõju on valdavalt detailplaneeringuala sisene.

2 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu põhieesmärk on kinnisasjale Mündi haljasala H2 Koeru hooldekeskuse 24-kohalise (hilisema laiendamisvõimalusega) Paide teenusüksuse hoone ehitamiseks hoonestuskrundi ja ruumilise terviklahenduse planeerimine, sh juurdepääs tänavamaalt, hoonestusala, maakasutusotstarbe, parkimise ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine. Detailplaneeringuala hõlmab Mündi haljasala H2 kinnistust 0,5 ha osa.

2.1 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringuga planeeritakse olemasolevast Mündi haljasala H2 kinnistust eraldada üks krunt pindalaga 4771 m² hooldekeskuse teenusüksuse rajamiseks (tervishoiu-ja sotsiaalhoolekande asutuste maa - AT). Ülejäänud osa Mündi haljasala H2 kinnistust säilib olemasoleva haljasmaana.

2.2 EHITUSÕIGUS

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringus näidatud hoonestusalana. Kõik planeeritavad uued hooned peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele. Rajatise võib rajada ka hoonestusalast välja.

Krundi nimetus	Krundi pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Katusekalle kraadides
Pos 1	4771	100% AT	1000	4	2	10	0-30

Tabel 1 – ehitusõiguse tabel

AT-tervishoiu-ja sotsiaalhoolekande asutuste maa (sotsiaalmaa)

2.2.1 Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele

Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud tabelis 1 ja põhijoonisel. Samuti tuleb uute hoonete projekteerimisel arvestada, et hoonete välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada tuleb nüüdisaegseid materjale (kivi, betoon, metall, klaas, krohv, puit). Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Keelatud on välisviimistluses kasutada palki, profiilplekki ja muid antud

keskkonda mittersobivaid materjale. Samuti ei ole lubatud ehitada arhitektuursete liialdustega (tornid, võlvid, kaarsillused) hooneid.

2.3 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala külgneb Mündi tänavaga. Planeeritavale hooldekeskuse teenusüksuse krundile juurdepääsuks kavandatakse Mündi tänavalt mahasõit. Planeeritavast hoonest kuni olemasoleva Mündi tänavaga jalgteeni planeeritakse jalgtee ning Mündi tänavaga teeületuseks ülekäigu rada. Kuna tegemist on suhteliselt intensiivse liiklusega tänavaga, on soovitatav Mündi tänavale mõlemale poole ülekäigurada 50 m kaugusele paigaldada hoiatusmärgid.

Hooldekeskuse teenusüksuse töötajatele ja külalistele on planeeritud parkla vastavalt tabelile 2. Parkimine tänavamaale ei ole lubatud.

Krundi pos nr	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Parkimis normatiiv EVS „Linnatänavad“	Parkimiskohtade arv parkimismnormatiivi järgi	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv
1	1000	1/320	4	12 sõiduauto

Tabel 2 – Parkimiskohtade tabel

2.4 HALJASTUS

Hooldekeskuse teenusüksuse krundi territoorium on planeeritud olema heakorrastatud. Kõrg- ja madalhaljastuse rajamine on soovitatav lahendada krundi hõlmava haljastus- või heakorraprojektiga või vastava osaga ehitusprojektis. Krundi pinnast vähemalt 30% peab olema haljastatud.

Krunt tuleb ümbritseda kaitsehaljastusega. Kaitsehaljastus tuleb rajada krundist väljapoole 20 m laiuse alana ida- ja läänesuunas ning lõunasuunas kuni olemasoleva matkarajani. Samuti tuleb kaitsehaljastus rajada Mündi tänavaga äärde. Kaitsehaljastuse eesmärk on leevendada ümbritsevast liiklusest tulenevaid häiringuid ning tagada elanikele privaatsus ja turvatunne. Tihe ja mitmekihiline haljastus – sealhulgas puud, põõsad ja hekitaimed – toimib tõhusa visuaalse ja osaliselt ka akustilise barjäärina, vähendades liiklusrummu, tolmu ja heitgaaside levikut teenuskeskuse õuealale ja hoonesse. Samuti piirab kaitsehaljastus vaateid teedelt ja avalikest aladest, hoides ära juhuslikud pilgud ning luues rahuliku keskkonna teenuskeskuse elanikele. Istutatavate taimede täpne paiknemine ja liigiline koosseis määratakse hoonete projekteerimisel. Kaitsehaljastuse ala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Krunt on lubatud ümbritseda kuni 1,5 m kõrguse piirdeaiaga. Piirdeaiaga peavad olema eraldatud hooldekeskuse elanike vabas õhus veetmise ala ja autoliiklusega alad.

2.5 TEHNOVÕRGUD

2.5.1 Üldosa

Planeeringuala läbivad keskpinge elektri maakaablid ning sidekaabel. Planeeritava krundi ja Mündi tänava vahel asub olemasolev kraav, mis on osa Paide linna sademeveesüsteemist.

Planeeringuga on välja pakutud põhimõttelised lahendused planeeritavate ehitiste tehnovõrkudega varustamiseks. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projektid ja projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjatelt.

2.5.2 Veevarustus

Paide Vesi AS on oma 07.10.2025 kirjas nr 1-9/32 väljastanud detailplaneeringule tehnilised tingimused:

Tarbevesi:

- 1. Veeühenduse jaoks rajada Mündi tänava ääres joonisel näidatud asukohta olemasolevalt magistraaltrassilt mahavõtte koos sulgeseadmega.*
- 2. Kinnistu piirile kuni 1 m kaugusele tuleb rajaga liitumispunkt – vee sulgarmatuur koos teleskoopilise spindlipikenduse ja kapega.*
- 3. Juhul kui liitumispunktist hoone veesõlmeni on trassi pikkus üle 50 meetri, planeerida veesõlm veemõõdukaevu.*
- 4. Ühendustrassi kuni liitumispunktini saab vee-ettevõtjale üle anda kui teostus on nõuetekohane.*

Tuletõrjevesi:

- 1. Olemasoleval DN100 veetrassile on lubatud paigutada üks tuletõrjeveehüdrant planeeringu hoonestuse ja ligipääsu osas sobivasse asukohta. Võimalusel kõnnitee äärsesse serva, et mitte rajada ainult hüdrandi tarbeks täiendavalt DN100 trassi.*
- 2. Hüdrandi saab vee-ettevõtjale üle anda, kui teostus on nõuetekohane.*

Planeeritava krundi veevarustus saadakse teisel pool Mündi tänavat jalgteel all kulgevast 110 mm veetorustikust. Samast torustikust võetakse toide ka tulekustutusvee hüdrandile, mis on planeeritud Mündi tee põhjapoolsesse serva.

Veetorustiku alusele maale olemasolevast veetorustikust kuni planeeritava krundi piirini, tuleb seada servituudid ÜVK-võrgu valdaja kasuks. Veetrasside põhimõtteline lahendus on näidatud tehnovõrkude joonisel.

2.5.3 Reoveekanaliseerimine

Paide Vesi AS on oma 07.10.2025 kirjas nr 1-9/32 väljastanud detailplaneeringule tehnilised tingimused:

- 1. Kuna läheduses ei asu isevoolse kanalisatsiooni liitumisvõimalust, tuleb planeeritavate hoonete tarbeks rajada reovee ülepumpla ning suunata reovesi survetrassiga näidatud võimalikku ühenduspunkti.*
- 2. Reovee ülepumpla asukoht peab ligipääsetav tehnikaga (survepesuauto ja hooldusbuss).*
- 3. Reovee ülepumplale peab olema rajatud eraldi elektriliitumine ning reoveepumpla juhtautomaatika kilbis peab olema reservi, et perspektiivselt paigaldada sinna SCADA visualiseerimise seadmed.*
- 4. Reovee survetrassi jaoks tuleb luua servituudiala.*
- 5. Kanalisatsioonipumpla maht peab olema reserviga, et sellele oleks võimalik isevoolselt suunata ka täiendavaid reovee koguseid.*
- 6. Juhul kui piirkonda taodeldakse täiendavaid liitumisi, võib vee-ettevõtja teha ettepaneku anda reoveepumpla, elektriliitumine ning survetrass üle vee-ettevõttele ning võtta see ühiskanalisatsiooni koosseisu. Selleks peab reoveepumpla olema nõuetekohaselt teostatud.*

Planeeritavate hoonete tarbeks tuleb rajada hooldekeskuse teenusüksuse kinnistu kõrvale reovee ülepumpla ning suunata reovesi survetrassiga Mündi tn 45 kinnistul asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonikaevu. Ülepumpla tuleb rajada reserviga, et sinna oleks tulevikus võimalik juhtida ka lisamahte. Ülepumpla jaoks tuleb rajada eraldi elektri liitumine, et see oleks võimalik üle anda ühiskanalisatsiooni koosseisu. Pumplale tuleb rajada juurdepääs survepesuauto vms hooldustehnikale. Pumplale ja selle ligipääsule ning survetorustiku alusele maale planeeritava krundi piirist kuni olemasoleva kaevuni, tuleb seada servituudid ÜVK-võrgu valdaja kasuks. Kanalisatsioonitrasside põhimõtteline lahendus on näidatud tehnoorkude joonisel.

2.5.4 Sademeveed

Planeeritav ala jääb Maa- ja Ruumiameti üleujutusalaade kaardirakenduse alusel Pärnu jõe üleujutusala piirkonda, kus üleujutuse absoluutkõrguseks on määratud 60,5 m. Planeeritava krundi keskmine absoluutkõrgus on ca 60,5 m, mis tähendab maapinna tõstmise vajadust absoluutkõrguseni 61,0 -61,5m. Sademe- ja dreanaaživeed kogutakse hoonestatavalt krundilt kokku ning immutatakse oma kinnistu piires pinnasesse.

Mündi tänava äärne kraav tuleb säilitata. Planeeritava krundi ja reoveepumpla juurdepääsuteede alla tuleb paigaldada piisava läbilaskevõimega truubid.

2.5.5 Soojavarustus

Planeeringuala asub Paide linna kaugkütte piirkonna alal. Olemasolevate kaugküttetrasside kauguse tõttu on planeeritava hooldekeskuse teenusüksuse krundi kaugküttevõrku liitumine tehniliselt väga kulukas ja seaks ohtu olemasolevate soojatarbijate varustuskindluse. Vastavalt kehtivale määrusele „Paide linna kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja järelevalve ning soojusettevõtja arenduskohustused“ on lubatud linna kaugküttevõrgust eraldumine, kui soojusega varustamiseks hakatakse kasutama ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, päikseenergia, biogaas jne). Võimalikud kütteallikad planeeritaval krundil on elektriküte. Elektrikütte all käsitletakse ka maakütet ning soojuspumpasid. Maakütte rajamiseks on lubatud kasutada nii horisontaalseid kui vertikaalseid lahendusi. Lisaenergiaallikana on võimalik paigaldada päikesekütte paneelid hoone katusele.

2.5.6 Elektrivõrk

Elektrilevi OÜ on 08.10.2025 väljastanud detailplaneeringule tehnilised tingimused nr 504706:

- *Elektrilevi projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskohta liitumispunktini (sh paigaldab liitumiskilbi) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama.*
- *Tarbimiskohale tuleb rajada alajaamast AJ8248:(Paide) 0,4 kV maakaabelliin.*
- *Tarbimiskohta võrguühendusele näha ette liitumiskilp planeeringuala sissesõidutee lääne poolele ligipääsetavasse asukohta.*
- *Elektrilevi tehnorajatistele tuleb tagada maakasutusõigus servituudialana.*
- *Kui planeeringust tulenevalt on vajalik ümber paigutada olemasolevat elektrivõrku, siis tuleb Elektrilevile esitada asjakohane taotlus ja tasuda vastavalt tegelikele kuludele.*
- *Liitumiseks tuleb esitada liitumistaotlus detailplaneeringu kohase võrguühenduse loomiseks, sõlmida liitumisleping ja maksta liitumistasu.*

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud elektrivarustus lähtuvana Raudtee tänava äärest alajaamast AJ8248, mis asub Mündi tn 64//Raubassaare tee 12 kinnistul. Maakaabli alusele maale alajaamast kuni planeeritava krundi piirini, tuleb seada servituudid elektrivõrgu valdaja kasuks. Eraldi liitumiskilbid on kavandatud planeeritavale krundile ja kanalisatsiooni ülepumplale.

Elektrivõrgu põhimõtteline lahendus on näidatud tehnovõrkude joonisel.

2.5.7 Telekommunikatsioonivõrk

Telia Eesti AS on 25.09.2025 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39895347:

Näha ette asukohad sideliinirajatistele. Planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust SK-314 või Tööstuse/Mündi ristmikul asuvast sidetrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud multitorustik lähtuvana Tööstuse-Mündi ristmiku kõrval tänavamaal asuvast sidetorustikust kuni hooldekeskuse teenusüksuse hooneni. Sidetoru alusele maale olemasolevast sidetorustikust kuni planeeritava krundi piirini, tuleb seada servituudid sidevõrgu valdaja kasuks.

Telekommunikatsioonivõrgu põhimõtteline lahendus on näidatud tehnovõrkude joonisel.

2.6 OHUTUSE HINNANG

Evox OÜ poolt on 27.11.2025 koostatud „Ohutuse hinnang Mündi haljasala H2 kinnistu detailplaneeringus kavandatavale tegevusele.

Hinnangu kokkuvõte:

Arvestades koostatud riskianalüüsi on BLEVE ohualasse hoonestuse kavandamine väikse riskitasemega, sest BLEVE sündmuse esinemissagedus on väike. Lähtuvalt sellest, et planeeringu ala jääb ehitisi ohustavasse alasse, eriti ohtliku ja väga ohtliku ohualasse rakendatakse täiendavad meetmed (ehituslikud ja korralduslikud), mille alusel ehitamine on aktsepteeritav.

- Hoonestuse paigutamisel ja ehitusprojektide koostamisel arvestada võimalike ohualadega (näiteks fassaadi lahendused vms). Hoone paigutada planeeringualale pikisuunas ohualade allikate poole. Hoone põhjaküljele ei kavandata suurte klaaspindadega rõdusid või aknapindasid.
- Teavitada hoonetes viibivaid isikuid hädaolukorra lahendamise plaanist (näiteks avaldada info teadetetahvilil vms).
- Edastada ohtlike ettevõtete vastavatele spetsialistidele kontaktisiku info.

- Detailplaneeringus kavandatava tegevusega ei kaasne riskitasemete tõusu.
- Suurõnnetuse ohuga ettevõtted on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed (sh tehnilised) suurõnnetuse vältimiseks ja selle tagajärgede piiramiseks inimese tervisele ja keskkonnale. Ettevõtted kohustuvad suurõnnetuse riski või selle tagajärgede suurenemisel teavitama avalikkust ja käitise mõjupiirkonda jäävaid isikuid.

Analoogsed BLEVE ohualad (tanklad, vms) asuvad ka linnades ja ei ole olnud takistuseks piirnevate alade arendustegevusele.

Enne ehitusprojekti esitamist tuleb kontrollida riskiallikate ohualasid, kuna ohualad võivad muutuda ohtlikke ettevõtete dokumentide uuendamise käigus.

2.7 TULEOHUTUS

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 01.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hooned kuuluvad III kasutusviisiga hoonete klassi. Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tuleleviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt TP1, TP2 või TP3. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Kruntidel ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Mündi tänavale olemasoleva 110 mm veetorustikule planeeritakse tulekustutusvee hüdrant, millega tagatakse planeeringuala tulekustutusvesi 15 l/s 3 tunni jooksul.

2.8 MÜRA JA VIBRATSIOON

Haljastuse ja ehituslike lahendustega tuleb planeeritaval alal tagada, et välismüra ei ületa keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud väärtuseid (päeval 55dB, öösel 50dB).

2.9 RADOON

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase Eesti pinnase RN- riski kaardi järgi jääb planeeringuala alale, kus radoonisisaldus pinnaseõhus on 10-30 kBq/m³.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 toodule.

Vajadusel tuleb projekteerimistöde käigus teostada detailsemad uuringud ning ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmed.

2.10 JÄÄTMEKÄITLUS JA KESKKONNATINGIMUSI TAGAVATE NÕUETE SEADMINE

Planeeritava hoonestatava krundi omanikel tuleb olmejäätmete kogumiseks sõlmida lepingud korraldatud jäätmeveo teenust teostava ettevõttega. Krunt tuleb varustada regulaarselt tühjendatavate prügikonteineritega. Soovitav on jäätmekonteineritele rajada eraldi jäätmemaja, millele on jäätmeveokiga nõuetekohane ligipääs.

Ehitus- ja lammutustöödel ning ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda kohaliku omavalitsuse kehtivast jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmete kogumise ja käitlemise täpsem lahendus esitada ehitusprojekti. Tingituna kõrvalasuva piimakombinaadi ja selle puhastusseadme lähedusest, esineb planeeringualal ebasoodsa tuulesuuna tõttu lõhnahäiringuid. Nende vähendamiseks tuleb hoida sellel ajaperioodil aknaid suletuna. Ventilatsioonisüsteemise projekteerimisel tuleb võtta kasutusele lisameetmed, näiteks aktiivsöe vms lisafiltrite paigaldamine. Samuti tuleb sellega arvestada õhu sisselaskeava suuna kavandamisel.

2.11 KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVATE TINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

2.12 SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringulahenduse tõrgeteta toimimiseks tuleb seada servituudid trassivaldajate kasuks planeeritava teenuskeskuse krundi ühendamiseks elektri, side, vee- ja reoveekanalisatsiooni olemasolevate tehnovõrkudega.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi tüüp	Servituudi sisu	Ruumiline ulatus
Mündi tn 64// Raubassaare tee 12	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektri maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Raudtee tn T1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektri maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Mündi tänav	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektri maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Mündi haljasala H2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektri maakaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Mündi haljasala H2	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetoru	1 m mõlemal pool sidetoru
Mündi tänav	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetoru	1 m mõlemal pool sidetoru
Mündi tänav	Paide Vesi AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
Mündi haljasala H2	Paide Vesi AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reovee pumpla ja kanalisatsiooni survetoru	Juurdepääsutee pumplani, 2 m pumplast ja mõlemal pool survetoru
Mündi tn 45	Paide Vesi AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsiooni survetoru	2 m mõlemal pool survetoru

Tabel 3 – Servituutide vajadus

2.13 PLANEERINGU RAKENDUMINE

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele toimingutele ja ehitusprojektidele. Hoonete ja rajatiste ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload või esitada ehitisteatised.

Detailplaneeringu realiseerimise järjekord ja rahastamine lepitakse eraldi kokku arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Seletuskirja koostas:
Andrus Pajula
Aarens Projekt OÜ