

Karja tn 18 ja 20 krundi detailplaneering

Paide linn

Esimene köide - planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 13.06.2020

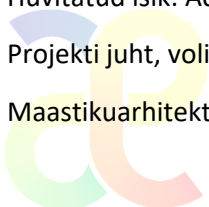
Töö nr: 20125DP3

Tartu 2021

Huvitatud isik: Adven Eesti AS

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	5
2. Planeerimise lahendus	7
2.1. Planeeringuala kruntimine.....	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	8
2.6.1. Üldosa.....	8
2.6.2. Veevarustus	8
2.6.3. Kanalisatsioon ja sademeveekanaliseerimine	9
2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus	10
2.6.5. Soojavarustus	10
2.6.6. Gaasivarustus	10
2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus	11
2.7. Kujad ja suurõnnetuse ohust tulenevad nõuded.....	11
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	11
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja isolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused.....	12
2.10. Servituutide seadmise vajadus	13
2.11. Planeeringu elluviimine ja sellega kaasnevate asjakohased mõjud	13
2.11.1. Elluviimine	13
2.11.2. Asjakohase mõjud.....	13
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	15

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Paide linnas Karja tn 20 maaüksust ning juurdepääsu ja tehnovõrkude ühenduste lahendamiseks läänepoolset osa Karja tn 18 maaüksusest. Planeeringuala suurus on u 2,5 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on Karja tn 20 krundile aurukatlamaja ja seda teenindavate ehitiste rajamine.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Paide linnavalitsuse 12. veebruari 2021. a korraldus nr 50 „Paide linna Karja tn 18 ja 20 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”. Algatamise korraldus on kooskõlas 10. oktoobril 2002. a kehtestatud Paide linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks GEOTERRA OÜ poolt 2021. a märtsis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 47-2021, kõrgused EH2000 süsteemis, koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Paide linna lõunaosas piirnedes põhjast Karja tänavaga, idast ja läänest tootmismaa maaüksustega ning lõunast veekogude maaga, kus asub sademeveekraav. Planeeringuala kruntide katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa, Karja tn 18 krundil on täiendava sihtotstarbena 10% ärimaa. Andmed kruntide kohta on esitatud joonisel 3 „Olemasolev olukord”.

Karja tn 20 krundi põhjaosas asuvad 1-korruselised ehitusettevõtte Paide MEK AS laohooned.

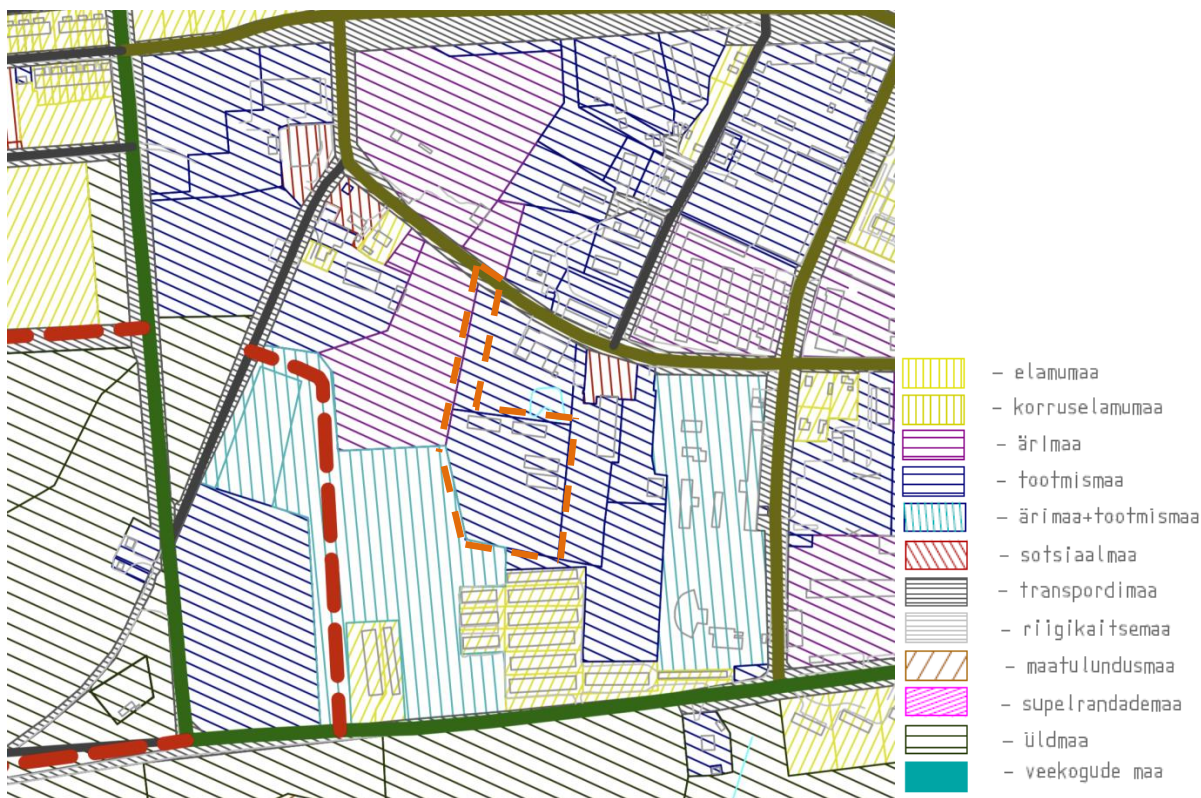
Olemasolev juurdepääs planeeringualale on planeeringualast kirde suunast Karja tänavalt läbi naabermaaüksuse Karja tn 18b.

Planeeringualale jääv Karja tn 18 krundi lääneosa on võsastunud, Karja tn 20 krundi keskosas asuvad üksikud puud. Karja tn 20 krundi lõunaosale on kuhjatud pinnast, ülejäänud osas on planeeringuala reljeef suhteliselt tasane langedes lõuna suunas asuva kraavi poole, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 1 m (v.a kuhjatud pinnas).

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeritud ala asub Paide linna üldplaneeringu (kehtestatud 10.10.2002) maakasutusplaani kohasel tootmismaa alal.





Skeem 1. Väljavõte Paide linna üldplaneeringust. Planeeringuala asukoht on tähistatud oranži kriipsjoonega.

Planeeringuala piirkonnas asuvad valdavalt tootmis- ja ärimaad, lõuna pool ka elamumaa juhtotstarbega garaažikompleksid. Kruntide struktuur ja hoonete paiknemine on ebakorrapärane. Piirkonna hoonestus on valdavalt 1...2-korruseline, välisviimistluses domineerivad krohv, plekk ja silikaattellis.

Planeeringualast lääne poole jääv ala on hetkel hoonestamata ning isetekkelise haljastusega kaetud ala, kus kehtiva detailplaneeringuga (Mündi, Raudtee ja Karja tänavate ning Ruubassaare tee vaheline ala detailplaneering) on kavandatud kuni 40 000 m² ehitisealuse pinnaga piimatoodete tootmiskompleksi ehitamine.

Planeeringuala lääne- ja lõunapiiril asub naabermaaüksustel sademeveekraav, mis suubub lõuna pool Pärnu jõkke.

Karja tänav on vastavalt üldplaneeringule põhitänav (linnaosa kvartaleid ja linnaosi ühendav tänav), tänav on kahe-suunalise liiklusega. Karja tänaval on planeeringuala poolsel küljel sõiduteest äärekiviga eraldatud kõnnitee.

Planeeringuga nähakse ette olemasoleva tööstuspiirkonna tihendamist. Üldplaneeringus on märgitud, et uute tootmisalade rajamisel tuleb eelistada vanade korrastamist ja varem planeeritud kasutusel võtmist. Karja, Tööstuse, Mündi, Raudtee tänav ja Ruubassaare teega piirnev ala on väljakujunenud tootmis- ja tööstuspiirkonnaks ja seega kavandatud tegevus sobib üldplaneeringus seatud eesmärkidega, planeeringuga kavandatud on kooskõlas Paide linna üldplaneeringuga. Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.



2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntimine

Karja tn 20 krunt on planeeritud jagada kaheks krundiks, Karja tn 18 krunt säilib olemasolevana. Planeeritud krundipiirid on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt planeeritud ehitusõigusele ja kujade nõuetest tulenevale. Kogu planeeritud Pos 1 ja Pos 2 krundi piires on lubatud teede, parkla, rajatiste ja haljasala tegemine.

Planeeritud krundile Pos 1 on kavandatud biokütusel ja maagaasil töötava aurukatlamaja ja seda teenindavate ehitiste (korstnad, hakkepuidu ladu, vastuvõtuhoone) ehitamine. Katlamaja on kavandatud planeeringualast lääne poole ehitatava piimatoodete tootmiskompleksi energiaga varustamiseks. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 25 m. Võimalike korstnate suurimat lubatud arvu ja kõrgust planeeringuga ei määrata – korstnate tehnilised andmed määratakse projekteerimisel.

Planeeritud krundile Pos 2 on planeeritud hoonestusala ning ehitusõigus tootmis- ja laohoonete ehitamiseks. Krundil olemasolevad hooned on lubatud kas säilitada, likvideerida või ümber ehitada.

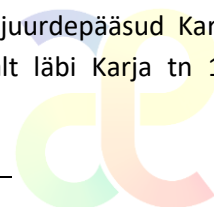
Ehitusõiguse realiseerimisel tuleb arvestada, et krundil peab olema tagatud haljasala minimaalselt 10% krundi pindalast, haljasala arvestuse puhul tagada selle minimaalseks laiuseks 4 m.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada matkivaid materjale. Detailplaneeringuga ei piirata muid hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest otstarbest ja siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Võimalike eriehitiste (nt kütusemahutid) ehitamise korral tuleb lähtuda vastavat ehitist reguleerivatest õigusaktidest.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on võimaldatud erinevad lahendused juurdepääsuks, millest sobivaim tuleb valida edasisel projekteerimisel. Kõik planeeritud juurdepääsu variandid eeldavad kokkulepet naabermaaüksuse omanikuga ning vastava servituudi seadmist naabermaaüksusele. Paide linn on oma lähteseisukohtades planeeringu koostamiseks eelistanud transpordi liikumise kavandamist Mündi, Raudtee ja Ruubassaare tänavate kaudu, vältides läbi elamupiirkondade liikumist. Juurdepääs Pos 1 krundile on planeeritud Mündi tänavalt läbi Mündi tn 64 // Ruubassaare tee 12 krundi osaliselt varem planeeritud tee kaudu. Kui eelnevalt nimetatud juurdepääsu rajamine ei osutu võimalikuks, on alternatiiviks rajada Pos 1 krundi juurdepääs Karja tänavalt läbi Karja tn 18 ja planeeritud Pos 2 krundi planeeritud tee kaudu. Mündi tänava juurdepääsu realiseerimise korral ei ole vajalik Karja tn 18 kaudu juurdepääsu ehitamine. Ehitustegevuseks ning hädaolukorras päästejuhtumi puhul tegutsemiseks on Pos 1 juurdepääsuna võimalik kasutada Karja tänavalt Läbi Karja tn 18b krundi viivat olemasolevat teed. Krundile Pos 2 on erateena planeeritud võimalikud juurdepääsud Karja tänavalt Läbi Karja tn 18b krundi olemasoleva tee kaudu ning Karja tänavalt läbi Karja tn 18 planeeritud tee kaudu.



Liiklust tekitavad kütust ja muid materjale transportivad veokid ning töötajad, kellele on vajalik tagada auto ja/või jalgratta parkimine. Projekteerimisel tuleb asendiplaanil tagada töötajatele vajalikud autode ja jalgrataste parkimiskohad ning lähtuvalt tehnoloogiast tagada veokite liikumisala ja võimalik ajutine seisuala, et veokid ei ootaks laadimist tänavamaal. Jalgrataste parkimiskohad kavandada tööruumide lähedusse. Minimaalne parkimiskohtade arv kummalgi planeeritud krundil on viis sõiduauto kohta ja viis jalgrattakohta. Parkimiskohtade rajamine on lubatud joonisel 4 teede piirjoonte ning planeeritud hoonestusala tingimärgiga tähistatud aladel. Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu krundi piires ning hoonete siseselt, jalgrattahoidjad peavad olema raamist lukustamise võimalusega ning soovitatavalt katusealusega. Vajadusel näha projekteerimisel kruntide juurdepääsutee(de)le ette sõiduteest eraldatud kõnnitee ehitamine – krundi Pos 1 kasutusotstarbest lähtuvalt ei ole kõnnitee ehitamine vajalik; krundi Pos 2 puhul puudub planeeringu koostamise ajal täpne ehitamissoov ja kasutusotstarve, mistõttu ei osata planeeringu koostamisel kõnnitee vajadust prognoosida.

Projekteerimisel tagada päästetehnika liikumise võimalused vastavalt standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ punktile 14.1. Üldjuhul peab juurdepääs olema tagatud hoonete igale küljele.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud hoonestusalale ning rajatiste alale jäävad puud säilitada võimalusel. Karja tänava poolt juurdepääsutee rajamise korral tuleb ümber istutada tee alale jääv olemasolev viirpihlakas linnavalitsuse poolt näidatud asukohta. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu Pos 1 ja Pos 2 krundi piires arvestades tehnovõrkude kaitsevöönditega. Pos 1 põhjapiirile ning Pos 2 läänepiirile on joonisel 4 näitlikuna esitatud võimalike puude istutamine ning Pos 1 lõunapiirile, Pos 2 põhjapiirile ja krundi kaguosa piiridele vabakujulise kõrgema heki istutamine. Pos 2 krundi põhjapiirile tuleb hekk rajada juhul, kui naabermaaüksuselt Karja tn 18 likvideeritakse Pos 2 krundiga piirnevad olemasolevad puud ja põõsad. Pos 1 ja Pos 2 krundil peab olema tagatud haljasala minimaalselt 10% krundi pindalast, haljasala arvestuse puhul tagada selle minimaalseks laiuseks 4 m.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi puudutatud tehnovõrkude valdajatega. Krundi siseselt on lubatud täiendavate tehnovõrkude rajamine. Planeeritud katlamaja hoone ning naaberkrundile ehitatav piimasaaduste tootmishoone ühendatakse omavahel auru- ja kondensaatorustikuga (asukoht täpsustatakse projekteerimisel).

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on planeeritud vastavalt AS Paide Vesi tehnilistele tingimustele nr 1-9/36 10.05.2021.

Planeeritud kruntide veevarustus on planeeritud alates Karja tänaval olevast DN100 magistraalorustikust. Planeeritud kruntideni on planeeritud veetorustik läbi Karja tn 18 krundi. Joonistel 2 ja 4 on näidatud tarnekindluse suurendamiseks veetorustiku ringistamine naaberkrundile Mündi tn 64 // Ruubassaare tee 12 planeeritud veetorustikuga. Veeühendused varustada veemöödusõlmega. Vastavalt koostatud veevõrgu modelleerimise tulemustele on Pos 1 soovitud

keskmine ööpäevane veetarve 16 m³/h ja lühiajaline veetarve kuni 25m³/h ümberkaudsetele klientidele häireid tekitamata võimalik rahuldada juhul, kui veetrass on ringistatud planeeritud Mündi tn 64/Ruubassaare tee 12 veetrassiga ning veerõhku linna võrgus on tõstetud 4 bar-ini veetõstusjaama väljundis. Mudelis on arvestatud ka E-Piima tootmises kasutatavaid veemahte.

Kui ühisveevõrgust saadav veemaht ei ole tehnoloogiliseks otstarbeks vajaliku vee jaoks piisav on planeeritud Pos 1 krundil lubatud puurkaevu rajamise võimalus, puurkaevu vajadus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid tootlikkusega 15 l/s asuvad Karja tänaval Karja tn 18 hoone ees ja Karja tn 27 krundi juures ning Karja tn 18 krundil. Pos 1 ja Pos 2 krundi piirile, planeeritud juurdepääsutee alale, on planeeritud täiendav tuletõrjehüdrant, täiendava hüdrandi vajadus tuleb täpsustada projekteerimisel. Iga tuletõrje veevarustust vajava ehitise projekteerimisel tuleb tuletõrjevee tagamiseks arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega ning Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

2.6.3. Kanalisatsioon ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt AS Paide Vesi tehnilistele tingimustele nr 1-9/36 10.05.2021.

Planeeritud Pos 1 krundi reovesi on planeeritud suunata Karja tänaval olevasse KK8-59 kanalisatsioonikaevu. Karja tänavale ja läbi Karja tn 18 krundi kuni planeeritud krundideni on planeeritud reoveekanaliseerimise torustiku asukoht. Maksimaalne lubatud KK8-59 kanalisatsioonikaevuga liitumistoru diameeter on DN160. Reovee koormused ei tohi ületada Paide linna ÜVK liitumise ja kasutamise eeskirja § 26 lubatud piirkoormusi, vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha reovee eelpuhastus. Soovituslik on lahutada teineteisest tootmis- ja olmereovesi eelpuhastusseadmete režiimi parandamiseks. Projekteerimisel kavandada reovee proovivõtukaevud kinnistu kõikidele reovee väljavoolutorudele reostuse määramiseks. pH püsimiseks lubatud vahemikus kasutada vajalikke ühtlustusmeetodeid. Võimalik reoveepumpla vajadus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

Planeeritud Pos 2 krundi reoveekanaliseerimise ühendus võib jätkuda läbi Karja tn 18b kinnistu. Kanalisatsiooniliitumispunkt määratakse ühiselt Karja tn 18b-ga kinnistu piirile Karja tänava äärde. Sealjuures tuleb Pos 1-le kanalisatsioonitrassi rajamise käigus ehitada välja kanalisatsiooniliitumispunkt Pos 2 krundi piirile vastavalt joonisel 4 esitatule. Kui Pos 2 krunt müüakse uuele omanikule, kes ei ole samaaegselt Karja tn 18b omanik, on ta kohustatud vee tarbimise jätkamiseks katkestama reovee kanaliseerimise läbi Karja 18b kinnistu ja liituma eelpool mainitud Pos 2 jaoks spetsiaalselt rajatud liitumispunktiga.

Planeeringuala piirneb lõuna- ja lääneservas naaberkinnistutel asuva sademeveekraaviga, mis on osa Paide linna sademeveesüsteemist ning mis suubub lõuna pool Pärnu jõkke. Planeeringualal kogunev sademevesi on planeeritud juhtida nimetatud kraavi. Projekteerimisel tuleb hinnata kraavistiku seisukorda ning vajadusel ette näha kraavi puhastamine kuni Pärnu jõeni. Soovitatav on kasutada võimalikult suures ulatuses sademeveett läbi laskvaid pinnakatteid ja/või muid lahendusi, mis vähendavad koormust sademeveesüsteemile. Karja tänava ääres tuleb tagada olemasoleva sademeveekraavi toimimine. Kraavi juhitud vesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse*

piirväärtused. Vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha sademevee puhastamine õli-liivapüüduriga, näitlikud asukohad on esitatud joonisel 4. Kui krundil tehakse tegevusi, mis võivad kaasa tuua täiendava sademevee puhastamise vajaduse, siis tuleb projekteerida täiendav sademevee puhastamine. Sademevee juhtimine ühisreoveekanaliseerimisele on keelatud.

Pos 1 planeeritud tootmistegevusest eraldub joogiveest kõrgema soolade sisaldusega vett kuni 6 m³/h, mille võib juhtida kas sademekraavi või kokkuleppel reoveekanaliseerimisele võrgu valdajaga reoveekanaliseerimisele. Kraavi juhitud vesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused.*

Vajadusel võib projekteerimisel kavandada täiendavaid drenaažisüsteeme (nt vundamentide drenaaž), mille võib juhtida sademeveekanaliseerimisele ja/või -kraavi.

2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 368786. Pos 2 krundile on planeeritud koht uuele komplektalajaamale, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud Karja tänava ning Karja tn 18 krundi kaudu 10 kV maakaabelliiniga Naftabaasi ja Tootmisbaasi alajaamadest. Planeeritud alajaamast on ette nähtud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Pos 2 liitumiskilp on planeeritud alajaama juurde, Pos 1 liitumiskilp on planeeritud krundi piirile. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga. Planeeritud alajaamast kuni Karja tänavani on planeeritud perspektiivsed 10 kV ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Krundi valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja kehtivatele normatiividele. Karja tn 18 kaudu kavandatud juurdepääsutee äärde on planeeritud välisvalgustus.

2.6.5. Soojavarustus

Planeeritud krundi Pos 2 soojavarustus on planeeritud vastavalt Enefit Green AS poolt 08.03.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele kaugküttena. Ühendamiseks lubatud maksimaalne võimsus on kuni 500 kW. Planeeritud on kaugküttestorustiku asukoht Pos 2 krundist kuni Karja tänavani. Ühenduskoht Paide linna kaugküttevõrguga määratakse kindlaks projekteerimistöde käigus. Enefit Green AS-ga sõlmitava liitumislepinguga lepitakse kokku soojatorustiku projekteerimise ja ehitamise tingimused alates olemasolevast Paide linna soojusvõrgust kuni projekteeritavate hoonete soojussõlmedeni.

Pos 1 on planeeritud soojusenergia tootmise hoone, mis täiendavat soojavarustust ei vaja.

2.6.6. Gaasivarustus

Planeeritud kruntidele on planeeritud ühendus gaasivõrguga vastavalt JetGas OÜ tehnilistele tingimustele nr TLA 008 (21.02.2021) Karja tänaval olevast maa-alusest B-kategooria maagaasitorustikust. Planeeritud katlamaja gaasipaigaldis on võimalik liita JetGas OÜ gaasitorustikuga Karja tänaval paiknevast PEØ160 torustiku lõigust, harutorustiku sisselõige tehakse Karja tn 25 kinnistu ees oleval alal. Planeeritud on gaasitorustik läbi Karja tn 18 krundi kuni planeeritud kruntideni.

2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud kruntide telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 34756967 Karja tänaval asuvast sidekaevust SK-261 või SK-260, projekteerimisel tuleb valida sobivam variant. Planeeritud on sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust SK-260 või SK-261. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatte all 1m. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

2.7. Kujad ja suurõnnetuse ohust tulenevad nõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m tuleb projekteerimisel kasutusele võtta tule levikut takistavad meetmed. Võimalike eriehitiste ehitamise korral tuleb lähtuda vastavat ehitist reguleerivatest õigusaktidest.

Pos 1 krundile kavandatava katlamaja summaarne nominaalvõimsus kütuse sisendi järgi on 37,8 MW. tegemist ei ole ohtliku ega suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamisega. Päästeameti juhendi „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“ kohaselt ei ole sellisele ehitisele vajalik riskianalüüsi koostamine.

Planeeringuala naabermaaüksuse Mündi tn 64 // Ruubassaare tee 12 territooriumile kavandatakse C-kategooria ohtliku ettevõtte ehitamist. Kehtiva Mündi, Raudtee ja Karja tänavate ning Ruubassaare tee vahelise detailplaneeringu kohaselt kavandatakse seal lämmastikhappe, naatriumhüdroksiidi 50% vesilahuse ja veevaba ammoniaagi käitlemist. Planeeringu koostamise ajal (aprill 2021) ei ole teada täpsed kemikaalide kogused. Eelnevalt lähtuvalt tuleb hoonete projekteerimisel selgitada välja kasutatavate ainete täpsed kogused ja lähtuvalt hoone kasutusviisist ja seal viibivate inimeste arvust võtta kasutusele riski leevendavad meetmed.

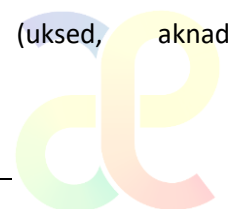
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;



- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Müra-, vibratsiooni- ja isolatsioonitingimused ning muud keskkonningimused

Planeeringuala vahetus läheduses ei asu elamuid ega muid müra suhtes tundlikke alasid, lähim elamu funktsiooniga hoone (Karja tn 28) asub planeeritud kruntidest u 220 m kaugusel loode suunas. Planeeringualast lõuna pool asub elamumaa juhtotstarbega garaažikomplekside ala. Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha ülenormatiivset müra naaberaladele. Projekteerimisel tuleb tagada, et ei ületataks Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud müra piirväärtusi. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 tulenevalt peab müraallika valdaja tagama, et tema territooriumilt ei leviks normtasest ületavat müra. Arvestada, et maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada Keskkonnaministri määruses nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud elamualade poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada Keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada Keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kella 07.00-19.00.

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega (praegune garaažikomplekside ala) ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Arvestada, et seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtustele.

Katla ning korstna (või korstnate) projekteerimisel tuleb tagada, et see/need vastaks saasteainete emissioonide osas keskkonnaministri 5. novembri 2017 määruse nr 44 „Väljaspool tööstusheite seaduse reguleerimisala olevatest põletusseadmetest väljutatavate saasteainete heite piirväärtused, saasteainete heite seirenõuded ja heite piirväärtuste järgimise kriteeriumid“ lisas 2 toodud piirväärtustele.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse konteineritesse, jäätmekogumisnõudesse või mahutitesse. Jäätmed antakse üle vastavat õigust (luba) omavale jäätmekäitlejale, äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Hoonete ja rajatiste lammutus- ja ehitustööde käigus tuleb hoolega jälgida pinnase seisundit. Juhul kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas tuleb teostada reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Reostunud pinnase esinemise korral tuleb see eemaldada ning anda see käitlemiseks üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Kraavi juhitud vesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused.*

Planeeringuala naabermaaüksusele kavandatakse ohtlikku ettevõtet (piimatööstus), mille ehitamiseks on 2019. a augusti kuu seisuga antud ehitusluba. Ehitusloa dokumentide koosseisus ei ole määratud ohutsooni. Planeeringu koostamise ajal ei ole teada, et piimatööstuse ohutsoon kattuks planeeringualale kavandavate ehitistega. Projekteerimisel tuleb võimaliku ohualaga arvestada ning vajadusel ette näha vajalikud riski leevendavad meetmed.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Karja tn 18 ja Pos 2 krundile on krundi läbivatele planeeritud vee, reoveekanaliseerimise, telekommunikatsiooni, gaasi ja elektri liinidele planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks. Pos 1 planeeritud alajaamale ja elektrikaablitele on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus elektrivõrgu valdaja kasuks.

Planeeritud Pos 1 ja Pos 2 krundile juurdepääs on võimalik läbi naabermaaüksuste, milleks on vajalik juurdepääsuservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmine Pos 1 krundi ja Pos 2 krundi omaniku kasuks. Võimalikud juurdepääsud Pos 1 krundile on läbi Karja tn 18 ja Pos 2 kruntide, läbi Karja tn 18b ja Pos 2 kruntide ning läbi Mündi tn 64 // Ruubassaare tee 12 krundi. Pos 2 krundile juurdepääsud on võimalikud läbi Karja tn 18 krundi või läbi Karja tn 18b krundi. Võimalikud juurdepääsude asukohad on esitatud joonistel 2 ja 4.

2.11. Planeeringu elluviimine ja sellega kaasnevate asjakohased mõjud

2.11.1. Elluviimine

Maatoimingud ja ehitamine tehakse vastavalt maaomaniku vajadusele, planeeringuga ei nähta ette detailset tegevuskava.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

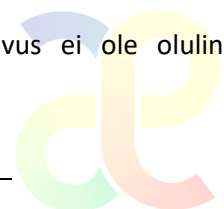
Planeeringu elluviimise kava:

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. ehitiste projekteerimine ja ehitamine vastavalt krundiomanike vajadustele.

Hoonele kasutusloa andmise ajaks peab olema valmis ehitatud vähemalt üks juurdepääs krundile. Juurdepääsutee välja ehitamise kohustus on hoonestamisest huvitatud isikul. Ehitamise ajal võib juurdepääs toimuda üle naabermaaüksus(t) või üle ehitatava tee.

2.11.2. Asjakohase mõjud

Planeeringu elluviimisel puudub oluline keskkonnamõju – planeeritav tegevus ei ole oluline keskkonnamõju.



Planeeringu elluviimisel puudub eeldatav mõju Natura aladele. Planeeringualale lähim Natura ala on Pärnujõe loodusala. Pärnu jõkke planeeritakse juhtida alalt tulenev sademevesi. Sademevee juhtimiseks on seatud nõue, et see peab vastama loodusesse juhitava vee nõuetele, seega kahjulik mõju puudub. Teised lähimad Natura alad on kaugemal kui viis kilomeetrit, mistõttu puudub mõju ka neile.

Planeeringuala on üldplaneeringukohasel tootmisalal, selle naabruses asuvad ja ümbrusesse on kavandatud tootmisettevõtted. Planeeringuala on linna lõunaservas oleva aastakümneid kavandatud ja kasutatava tootmispiirkonna keskmes, mille läheduses puuduvad elamud, kaitsealused kultuuri- ja loodusväärtused. Krundile Pos 1 kavandatud on vajalik naaberkrundile ehitatava tootmise varustamiseks tootmiseks vajaliku auruga. Krundile Pos 2 kavandatud on kohalikku tootmist võimaldav e töökohtasid loov. Töökohtasid täitvad elamualad asuvad alast enam kui 500 m kaugusel. Mõlemale krundile kavandatu loob eeldusi sotsiaalmajandusliku keskkonna paranemiseks asudes pikaajaliselt planeeritud asukohas, mis tähendab et pikaajaline mõju kultuuri- ja loodusväärtustele puudub.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Päästeamet, Lääne päästeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo kubjas 03.05.2021: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt II köide, lisad), kooskõlastus registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2061-2021-2;

Terviseamet, Põhja regionaalosakonna inspektor Kristiina Seiton 07.05.2021: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt II köide, lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

JetGas OÜ, juhatuse liige Janek Parkman 08.04.2021: e-kiri (vt II köide, lisad);

Telia Eesti AS, Raivo Saluste 09.04.2021: allkirjastatud koostöö kiri (vt II köide, lisad);

Elektrilevi OÜ, Enn Truuts 13.04.2021: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt II köide, lisad);

Enefit Green AS, võrguehituse juht Andres Alusalu 07.05.2021: e-kiri (vt II köide, lisad);

AS Paide Vesi, tootmisjuht Sander Sepp 13.05.2021: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt II köide, lisad);

AS PAIDE MEK, juhatuse liige Janek Lohu 21.07.2021: digitaalselt allkirjastatud kinnituskiri (vt II köide, lisad): „Oleme teadlikud, et seoses Paide linnas, Karja tn 18 ja 20 krundi detailplaneeringuga on kavandatud taristu ehitamiseks läbida Karja tn 18 katastriüksust ja selle võimaldamiseks on vastav punkt ka ma ostu-müügi lepingus.“

