

## SISUKORD

<b>1</b>	<b>ÜLDOSA JA ANALÜÜS.....</b>	<b>2</b>
1.1	Planeeringu koostamise eesmärk .....	2
1.2	Planeeringu lähtedokumendid, olemasolev olukord ja kontaktvööndi analüüs .....	3
1.2.1	Planeeringu lähtedokumendid.....	3
1.2.2	Olemasolev olukord .....	3
1.2.3	Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele.....	4
1.2.4	Kontaktvööndi analüüs .....	6
<b>2</b>	<b>PLANEERINGULAHENDUS .....</b>	<b>8</b>
2.1	Krundijaotus.....	8
2.2	Ehitusõigus .....	8
2.3	Liikluskorraldus .....	9
2.4	Tehnovõrgud.....	11
2.4.1	Üldosa .....	11
2.4.2	Veevarustus .....	11
2.4.3	Reoveekanaliseerimine .....	11
2.4.4	Sademeveed .....	12
2.4.5	Soojavarustus.....	12
2.4.6	Elektrivõrk.....	12
2.4.7	Välisvalgustus.....	13
2.4.8	Telekommunikatsioonivõrk .....	14
2.5	Tuleohutus .....	14
2.6	Müra ja vibratsioon.....	15
2.7	Radoon .....	15
2.8	Jäätmekäitlus ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine .....	15
2.9	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste seadmine .....	17
2.10	Servituutide vajadus .....	17
2.11	Planeeringu rakendumine.....	17

### Joonised:

- Asendiskeem
- Olemasoleva olukorra joonis
- Põhijoonis
- Tehnovõrkude joonis

# 1 ÜLDOSA JA ANALÜÜS

## 1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paide linnas Mäeküla külas Nurga kinnistule ruumilise terviklahenduse loomine toitlustus- ja teenindushoone, vedelkütuse tankla, autode selvepesula ning neid teenindavate rajatiste rajamiseks.

Planeeringuala suurus on ca 3,3 ha ning see hõlmab Nurga kinnistut ja sellega piirnevaid 15175 Paide – Mündi - Mäeküla tee ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lõike.

Planeeringualal kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat Paide valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas.

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust on kaalutud ja eelhinnang on koostatud Paide Linnavalitsuse poolt. KSH eelhinnangu koostaja ei pidanud antud planeeringu puhul keskkonnamõju strateegilist hindamist algatamist vajalikuks järgnevatel põhjustel:

- 1) planeeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatuse või müra taseme suurenemist üle vastavate piirnormide;
- 2) lähtudes planeeringuga hõlmatud ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatud tegevuste elluviimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Samuti on avariiolekordade esinemise tõenäosus väike, juhul kui järgitakse korrektselt tule- ja tööohutusnõudeid;
- 3) kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
- 4) projektiga hõlmatud alal ja vahetusläheduses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid;
- 5) projektiga ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, sest nimetatud alad projekti piirkonnas puuduvad;
- 6) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ja lõhna teket ega jäätmeteket.

## 1.2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

### 1.2.1 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Paide Linnavolikogu 20.06.2019 otsus nr 104 „Mäeküla Nurga kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate planeeringutega:

- Paide valla üldplaneering;
- Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 2(E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“.

### 1.2.2 Olemasolev olukord

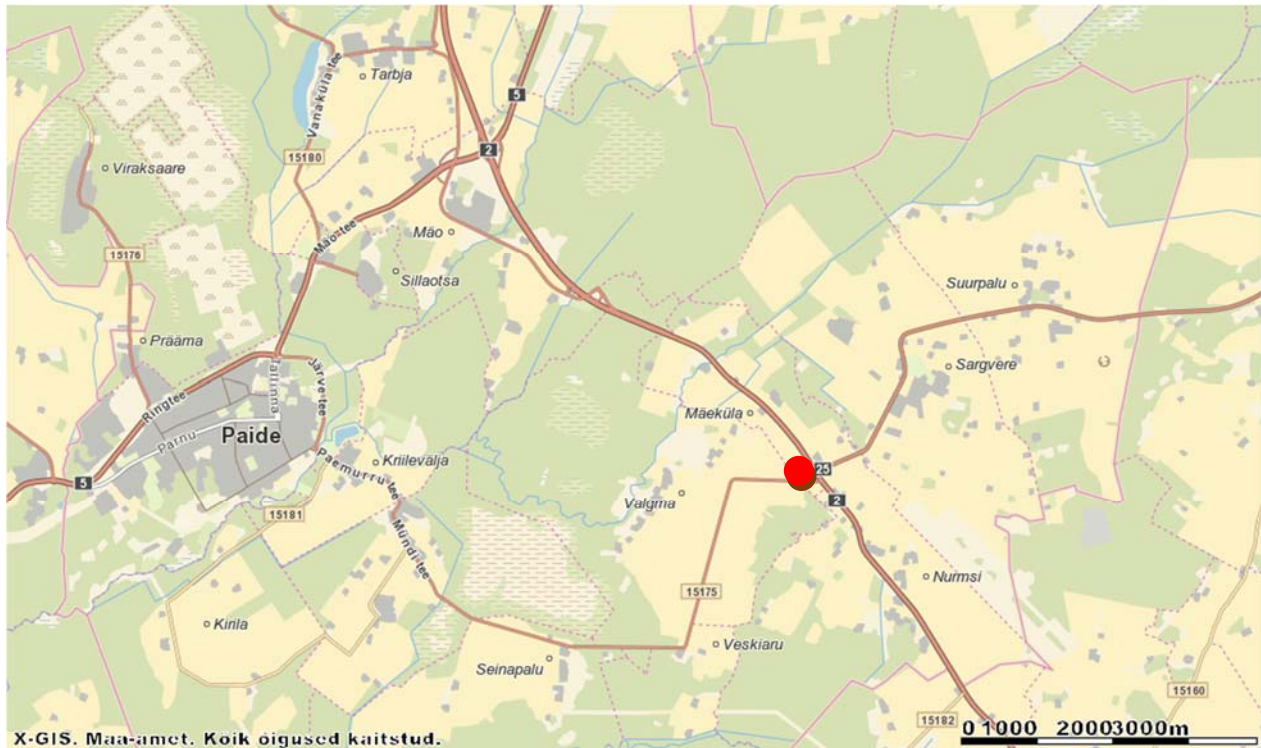
Planeeritav ala ning kogu kontaktvöönd asub Paide linnas Mäeküla külas Nurga kinnistul ja selle lähiümbruses.

Planeeringuala suurus on ca 3,3 ha ning see hõlmab Nurga kinnistut ja sellega piirnevaid 15175 Paide – Mündi - Mäeküla tee ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lõike.

Nurga kinnistu on eraomandis olev 2,31 ha suurune elamumaa sihtotstarbega kinnistu: registriosa nr 497536, katastriüksuse tunnus 56504:001:0520. Kinnistu hoonetele on koostatud lammutusprojektid ning hooned on lammutatud.

Tehnovõrkudest asub kinnistul puurkaev ning kinnistut läbivad kesk- ja madalpinge elektri õhuliinid.

Planeeritav Nurga kinnistu piirneb idast 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ning lõunast 15175 Paide-Mündi-Mäeküla riigimaanteedega. Lääne ning põhja suunas asuvad põllumajanduslikus kasutuses olevad maatulundusmaad (Rammuli põld, Kooli). Planeeritavast krundist kirdes asub elamumaa sihtotstarbega Kõrre kinnistu.

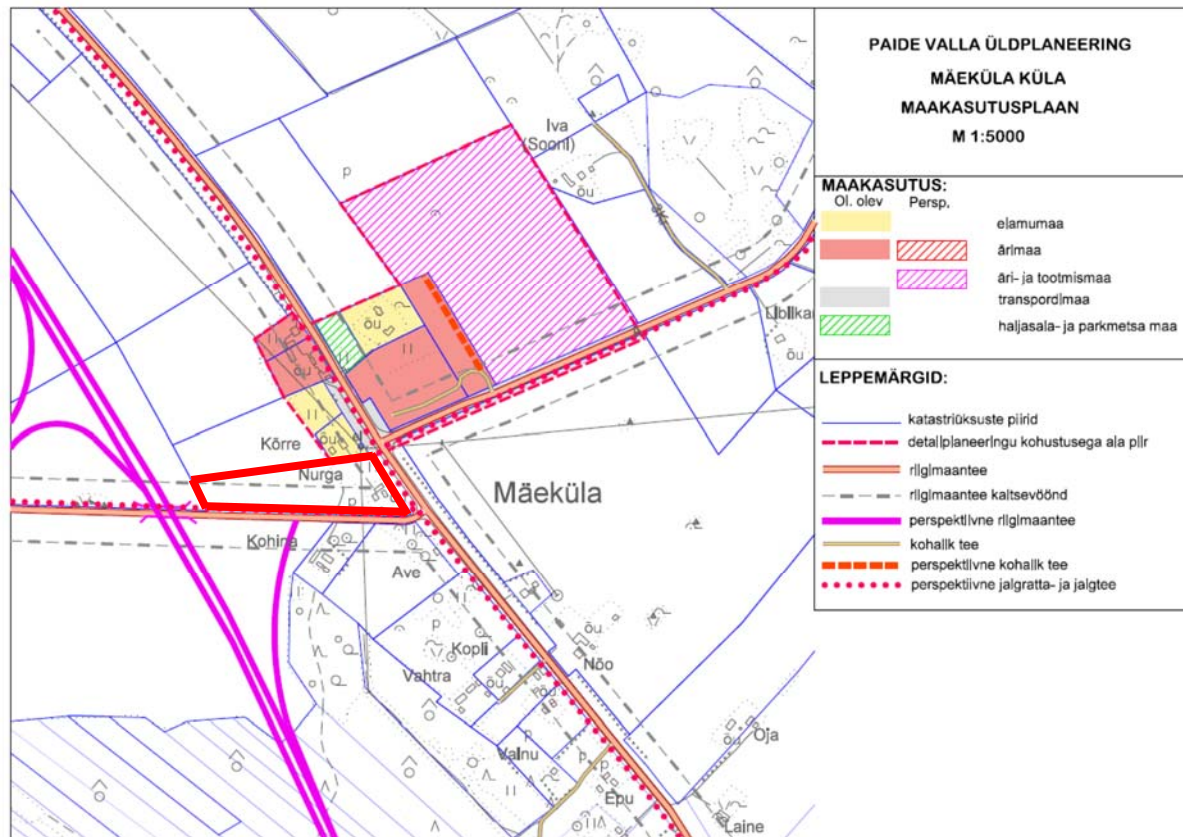


Joonis 1. Situatsiooniskeem

### 1.2.3 Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele

#### Paide valla üldplaneering

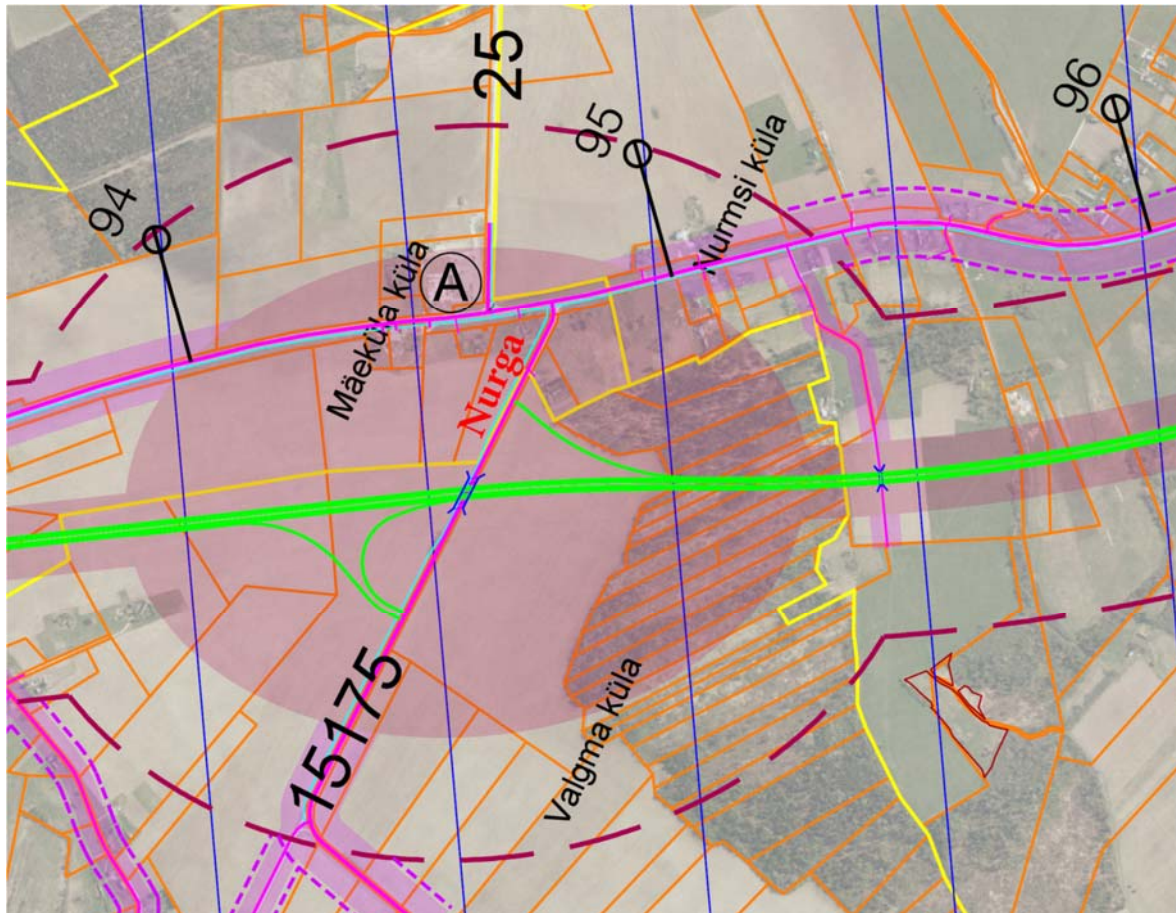
Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat Paide valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas. Nurga kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, kehtiva üldplaneeringu (joonis 2) järgi on lubatud maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaa, planeeringuga taotletakse selle muutmist ärimaaks (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maaks ning tankla maaks). Joonisel 2 on näidatud muudetava ala ulatus punase jämejoonega. Üldplaneeringu järgi ei asu Nurga kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, kuid detailplaneeringu koostamine on kohustuslik detailplaneeringu kohustusega aladest väljaspool autoteenindusjaama või bensiinijaama rajamisel. Üldplaneeringu järgi on Mäeküla küla planeeritud eelkõige Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel sõitjaid teenindavaks piirkonnaks, kavandatud tegevus sobib üldplaneeringus toodud eesmärkidega.



Joonis 2. Väljavõte Paide valla üldplaneeringust

**Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 2(E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“.**

Kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala teemaplaneeringuga “Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0- 183,0” määratud põhimaantee nr 2 uue trassikoridori alale (joonis 3). Paide-Mündi-Mäeküla tee on planeeritud kogujateeks. Nurga kinnistule on teemaplaneeringuga kavandatud kogujateega külgnev jalgratta- ja jalgte ning eeldatavalt ulatub kinnistule I klassi maanteed ületava kogujatee viadukti muldkeha. Teemaplaneeringu ptk 2.1.5. „Tanklad ja teenindusjaamad” alusel on lubatud tankla-teenindusjaamade ehitamine eritasandiliste ristmike piirkonnas (v.a. rampide sees ja vahetult rampidele ühendusteega liidetuna) või kogujateel. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringuga kuna trassikoridori alale on võimalik planeerida ka trassi teenindavaid ettevõtteid.



Joonis 3. Väljavõte Järvamaa maakonnaplaneeringust „Põhimaantee nr 2(E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“.

#### 1.2.4 Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvöönd hõlmab planeeritavat Nurga kinnistut (registriosa nr 497536, katastriüksuse tunnus 56504:001:0520) ning sellega piirnevaid kinnistuid.

Kontaktvööndist enamiku moodustab haritav põllumaa. Kõrre ja Kohina elumumaa sihtotstarbega kinnistutel asuvad viilkatusega elamud koos kõrvalhoonete ja viljapuuadadega. Kõrre kinnistu kagunurgas asub silikaadist Mäeküla alajaama hoone. Kahest küljest piirneb ala riigiteedega - 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee ning 15175 Paide-Mündi-Mäeküla kõrvalmaanteega. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ööpäevane liiklussagedus (2019) on 8758 autot, sellest 85% sõiduaudod ning 15% veoautod ja bussid. Paide-Mündi-Mäeküla kõrvalmaantee ööpäevane liiklussagedus (2019) on 336 autot, sellest 94% sõiduaudod ning 6% veoautod ja bussid. Kergliiklejad kasutavad liiklemiseks sõidutee peenraid. Paide-Mündi-Mäeküla tee ääres asub Mäeküla bussipeatus, kus peatuvad Paide-Koeru ja Paide-Koigi liini

bussid. Lähimad kauplused asuvad Paides ja Koigis. Lähimad söögikohad asuvad ca 150 m kaugusel Mäekülas. Lähimad bensiinijaamad asuvad Mäos.

Kaitstavaid kultuurimälestusi ega loodusobjekte lähipiirkonnas ei esine.

Kehtiva Paide valla üldplaneeringu järgi on Mäeküla küla planeeritud eelkõige Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel sõitjaid teenindavaks piirkonnaks, seega sobib planeeritud tegevus üldplaneeringu eesmärkidega.

Kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 2(E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“ määratud põhimaantee nr 2 uue trassikoridori alale. Teemaplaneeringu järgi on tankla-teenindusjaamade ehitamine lubatud eritasandiliste ristmike piirkonnas või kogujateedel, seega sobib planeeritud tegevus maakonnaplaneeringu eesmärkidega.

Arvestades asjaoluga, et planeeritav kinnistu asub ja jääb ka tulevikus suure intensiivsusega maantee äärde, sobib planeeringuga kavandatu antud piirkonda.

Kontaktvööndi analüüsi arvesse võttes saab väita, et planeeritav krundijaotus ja kruntide planeeritav ehitusõigus ei muuda piirkonna hoonestuspõhimõtteid ega miljööd. Planeeringu mõju on valdavalt detailplaneeringuala sisene, planeeringuga kavandatav on piirkonna normaalne areng ning pigem piirkonna iseloomu korrastav.

## 2 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paide linnas Mäeküla külas Nurga kinnistule ruumilise terviklahenduse loomine toitlustus- ja teenindushoone, vedelkütuse tankla, autode selvepesula ning neid teenindavate rajatiste rajamiseks. Planeeritavasse tanklasse on kavandatud bensiini- ja diiselmahutid maksimaalse kogusega 200 tonni, sellest bensiinikütus maksimaalselt 80 tonni.

Lähtudes planeerimisseadusest on kogu planeeringualal lahendatud seaduse § 126 lõikes 2 toodud kohustuslikud ülesanded, sh. määratud kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus.

### 2.1 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringuga on planeeritud moodustada kolm eraldi krunti:

- Pos 1 - toitlustushoonele (pos 1);
- Pos 2 - tanklale (pos 2);
- Pos 3 on reserveeritud riigitee 15175 Mündi-Mäeküla laiendamiseks ning maakonnaplaneeringuga ette nähtud jalg- ja jalgrattatee rajamiseks.

### 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. Rajatisi võib rajada ka hoonestusalast välja.

Krundi nimetus	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Katusekalle kraadides
Pos 1	7795	100% BT	1000	3 (peahoone + 2 kõrvalhoonet)	2	9	0-35
Pos 2	9940	100% LB	600	2 (peahoone + 1 kõrvalhoone)	2	9	0-15
Pos 3	5406	100% LT	-	-	-	-	-

Tabel 1 – ehitusõiguse tabel

BT – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ärimaa)

LB – tankla maa (ärimaa)

LT – tee- ja tänava maa (transpordimaa)

Peamised arhitektuurinõuded:

- lubatud katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal, kivi;
- lubatud välisviimistluse materjal: kivi, krohv, klaas, betoon, metall, *sandwich* paneelid. Keelatud on imiteerivad materjalid ja ümarpalk;
- pos 1 hoone seinakattematerjalina mitte kasutada plekki.

### 2.3 LIIKLUSKORRALDUS

Maanteeamet (praegune Transpordiamet) on oma 03.06.2019 kirjaga nr 15-2/19/23543-2 väljastanud seisukohad Paide linnas Mäeküla külas Nurga kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Lisaks on planeeringu koostamise käigus toimunud Maanteeameti / Transpordiametiga mitmeid koosolekuid.

Planeeritav kinnistu külgneb riigiteega 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru Luhamaa km 93,87-93,98 ja riigiteega 15175 Paide-Mündi-Mäeküla km 11,11-11,45. Planeeringuala asub kehtivasse Järva maakonnaplaneeringusse integreeritud Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustava teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 2(E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“ I klassi maantee trassikoridoris tee ja teekaitsevööndi maa-alal. Uue tee täpne asukoht, tehnilised näitajad ja sellest tulenevad piirangud täpsustuvad teeprojekti koostamisel.

Planeeringualale juurdepääsuks on planeeritud üks mahasõit 15175 Paide-Mündi-Mäeküla teelt km 11,25. Ristumiskohta nähtavuskolmnurgad ja riigiteel vajalik vaba ruum on näidatud planeeringujoonistel. Riigitee ristumiskoha ehitusprojekti koostamiseks tuleb Transpordimetist taotleda nõuded ning projekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Olemasolevad Nurga kinnistu mahasõidud likvideeritakse. Neljarajalise 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee rajamisel ehitatakse ümber ka planeeringualaga piirnev 15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee (kogujatee). Uue kogujatee ehitamisel ehitatakse ümber ka Nurga kinnistule planeeritud mahasõit. Põhijoonisel on skemaatiliselt näidatud üks võimalus ringristmikuna. Täpne lahendus antakse kogujatee projekteerimisel.

Teemaplaneeringu järgi on 15175 Paide-Mündi-Mäeküla teele Nurga kinnistust ca 50m edelasse planeeritud viadukt üle 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee. Käesoleva detailplaneeringuga on Nurga kinnistust reserveeritud alad (pos 3) viaduktile viiva muldkeha ja veeviimarite rajamiseks.

Planeeritavale Nurga kinnistule on maakonnaplaneeringuga kavandatud kogujateega külgnev jalgratta- ja jalgtee, mille tarbeks on käesoleva detailplaneeringuga reserveeritud eraldi maa-ala (pos 3). Jalgratta- ja jalgtee täpne lahendus antakse kogujatee projekteerimisel.

Planeeritav liiklusintensiivsuse kasv Paide Mündi-Mäeküla teel seoses planeeritava Nurga kinnistu arendusega on hinnanguliselt 200 sõiduautot ja 50 veoautot ööpäevas. Kuna arendustegevuse mõjul olemasoleva Tallinn-Tartu tee Tartu suunalt Paide-Mündi-Mäeküla teele vasakpöörde arv oluliselt kasvab, on planeeringuga ette nähtud 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teele vasakpöörde rada. Ristmiku ümberehitamise ehitusprojekti koostamiseks tuleb Transpordimetist taotleda nõuded. Teeprojekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Planeeringuala põhimõtteline liikluskorraldus on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Planeeringuala parkimiskohad on lahendatud planeeritavatel kruntidel.

Krundi pos nr	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	Parkimis normatiiv EVS „Linnatänavad“	Parkimiskohtade arv parkimisnormatiivi järgi	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv
1	1000	1/230	5	4 bussi ning 66 sõiduautot
2	600	1/20	30	9 veoautot ja 13 sõiduautot

Tabel 2 – Parkimiskohtade tabel

Jalgratate parkimiseks nähakse Pos 1 toitlustushoone läänepoolsele küljele jalgrattaparkla.

Transpordiamet ei võta teehoiukava väliseid kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusala ehitiste ja riigiteega ristumiskoha projekteerimine ja väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Kui arendaja soovib käesolevat planeeringut realiseerida enne 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa neljarajalise tee ja selle kogujateede väljaehitamist, tuleb arendajal projekteerida ja ümber ehitada olemasolev 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja 15175 Paide-Mündi-Mäeküla ristmik (lisarada). Samuti tuleb välja ehitada valgustus ristmikust kuni tankla mahasõiduni.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, millega kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Riigiteede omanik on planeeringu koostajat teavitanud riigiteede liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevate ja perspektiivsete riigiteega ning nendest tekkivate häiringutega. Planeeringuga kavandatavad tegevused ei ole müra ega vibratsiooni osas tundlikud. Lähtudes asjaolust, et planeeringuga

ei kavandata suure müratundlikkuse objekte, ei ole liiklusrüüri piiramise meetmed välisõhus vajalikud. Siseruumides heade tingimuste tagamiseks on soovitatav uute hoonete rajamisel järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste helisolatsiooninõuded.

## 2.4 TEHNOVÕRGUD

### 2.4.1 Üldosa

Planeeringuga on välja pakutud põhimõttelised lahendused kruntide tehnovõrkudega varustamiseks. Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projektid ja projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjatelt. Olemasolevatest tehnovõrkudest asub kinnistul puurkaev (EHR kood 220570516) ning kinnistut läbivad kesk- ja madalpinge õhuliinid.

### 2.4.2 Veevarustus

Mõlemale krundile rajatakse eraldi puurkaevud maksimaalse ööpäevase tarbimisega 10m<sup>3</sup>, hooldusalaga 10m. Põhjavee võtmisel üle 150 m<sup>3</sup> kuus on vajalik keskkonnaloa olemasolu (VeeS § 187 lõige 2). Nurga kinnistul asub olemasolev 2009.a rajatud puurkaev (EHR kood 220570516), mis suletakse nõuetekohaselt.

Tulekustutusvee tagamiseks planeeritakse pos 2 krundile nõuetekohase mahutavusega veemahuti.

### 2.4.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal. Piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Planeeritavate kruntide reoveekäitlus on lahendatud mõlemale krundile eraldi biopuhasti või kinnise kogumismahuti paigaldamisega. Toitlustushoone krundile pos 1 on planeeritud väikepuhasti reostuskoormusega 50-299 ie ja kaitsekujaga 25m. Tankla krundile on planeeritud omapuhasti reostuskoormusega kuni 49 ie ja kaitsekujaga 5m. Heitveed suunatakse planeeritavasse imbkanalisse või kasutatakse muid immutusvõimalusi. Pinnasesse immutamise tingimused ja heitveed peavad vastama Veeseaduses ning keskkonnaministri määruses „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatule.

Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pärast reovee bioloogilist puhastamist heitvett hajutatult pinnasesse imutada kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas tingimusel, et on välistatud põhjavee seisundi halvenemine. Heitvee pinnasesse või suublasse juhtimine on lubatud puurkaevu hooldusala välispiirist vähemalt 50 m kaugusel (veeseaduse (VeeS) § 127 lõiked 1 ja 2). Immutusala ja puurkaevu vaheline kaugus peab olema vähemalt 60 m.

Pos 1 planeeritud toitlustushoonele tuleb eraldi paigaldada rasvapüüdur. Pos 2 planeeritud autopesula heitveed tuleb juhtida läbi liiva-õlipüüduri.

#### 2.4.4 Sademeveed

Planeeringualal sademeveekanaliseerimine puudub. Teede ja platside projekteerimise käigus tuleb projekteerida ka sademeveesüsteem. Sademeveed kogutakse teedelt ja platsidelt kalletega kokku ning juhatakse rajatavasse sademeveetrassi, mille eesvooluks on rajatav imbkanal. Kõvakattega platsidelt pärinevate sademete puhastamiseks tuleb paigaldada 1. klassi õli- ja liivapüüdurid. Õli- ja liivapüüdurite täpne asukoht selgub hoonete ja platside projekteerimise käigus. Katuseveed võib imutada ilma puhastamata. Immutatavad sademeveed peavad vastama keskkonnaministri määrusele „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Sademevee immutamisel peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest (keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 § 7 lõige 3).

Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud.

#### 2.4.5 Soojavarustus

Hoonete kütmine on lahendatud lokaalselt. Lubatud on elektri (sh soojuspumbad) ja päikese kütte. Täpne kütteviis määratakse projektis. Võimalikud päikesekütte paneelid paigaldatakse hoonete katustele.

#### 2.4.6 Elektrivõrk

Mõlemale hoonestatavale krundile on planeeritud eraldi elektriliitumised madalpingel. Kinnistut läbivad õhuliinid on planeeritud asendada maakaabliga. Riigitee alt kaablitega läbimine tuleb teostada kinnisel meetodil.

Mõlemale hoonestatavale krundile paigaldatakse taristud elektriautode laadimiseks.

Elektrilevi OÜ poolt on 12.09.2019 väljastatud planeeringule tehnilised tingimused nr 333220:

- Mäeküla alajaamast näha ette uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliin arvestades olemasolevate liinide ümberpaigutamise ja toidete taastamisega. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
- Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
- Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
- Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
- Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
- Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Järva piirkonna võrguplaneerija poole (Armin Hakmann, tel. 519 98087, [armin.hakmann@elektrilevi.ee](mailto:armin.hakmann@elektrilevi.ee)).
- Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Harju piirkonnaga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

#### 2.4.7 Välisvalgustus

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimisel. Planeeringuala arendajal tuleb rajada valgustus Paide-Mündi-Mäeküla teele Tallinn-Tartu tee ristmikust kuni planeeritava Nurga kinnistu mahasõiduni.

Välisvalgustuse projekteerimisel tuleb arvestada, et valgustamisel tuleb vältida riigimaanteel liiklejate pimestamist vms häirivat ja eksitavat mõju. Välisvalgustuse projektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

#### 2.4.8 Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonilahendused on planeeritud läbi 4G/5G mobiilside.

### 2.5 TULEOHUTUS

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja standardiga EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: Kütuserminalide ja tanklate tuleohutus.

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP2, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

EVS 812-5:2014 punkti 7.1 kohaselt peab tuleohutuskujade määramisel olema tagatud, et tule levik tankla hoonelt või seadmelt naaberkiinnistule või vastupidi on takistatud aja jooksul, mis on vajalik päästemeeskonnale saabumiseks ja kustutustööde alustamiseks. Standardi kohased minimaalsed tankla seadmestiku (tankur, mahutite tuulutuspüstak) tuleohutuskujad naaberkiinnistu hoonetele I, II, IV ja V kasutusviisi puhul on 30 m ning tänavatele 10 m.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, 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.

Planeeringualale pos 2 krundile nähakse ette tuletõrje veemahuti paigaldamine. Mahutite suurus määratakse hoonete projekteerimisel lähtudes kehtivast normist EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus”. Tankla arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi. Tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on vähemalt 5 l/s.

## 2.6 MÜRA JA VIBRATSIOON

Planeeringualale rajatavate seadmete (autopesula-, ventilatsiooniseadmed jne) tekitavad ning ehitustegevusega kaasnevad müratasemed peavad planeeritava ala ümbruses asuvatel elamualadel jääma keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 p 2 kohaselt II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele. Vajadusel tuleb negatiivsete mõjude vähendamiseks rakendada meetmeid näiteks kaitsehaljastus või müratõkkevall.

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 piirväärtustele. Vajadusel rakenda müravastaseid meetmeid vastavalt EVS 842:“ Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Planeeringualale rajatavate seadmete tekitatavad vibratsioonitasemed peavad planeeritava ala ümbruses asuvatel elamualadel vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

## 2.7 RADOON

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase Eesti pinnase RN- riski kaardi järgi jääb planeeringuala alale kus radoonisisaldus pinnaseõhus on 30-50 kBq/m<sup>3</sup>.

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

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

## 2.8 JÄÄTMEKÄITLUS JA KESKKONNATINGIMUSI TAGAVATE NÕUETE SEADMINE

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumine ja äravedu lahendada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale.

Jäätmekonteineritele tuleb rajada varjestus kas eraldi prügimajana või planeeritavate hoonete mahus. Konteinerite täpne paiknemine antakse hoonete projektidega.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärase ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeritavalt alalt. Ventilatsiooniagregaate, kliimaseadmeid ja muid potentsiaalseid müraallikaid ei ole lubatud paigaldada elamukrundipoolsele fassaadile.

Nurga kinnistul asuva puurkaevu (EHR kood 220570516) sulgemisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ toodud nõuetest.

Planeeringualal tuleb rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Parkimisalad liigendada haljasaladega. Soovitav on kasutada mitmerindelist haljastust. Haljastus ja kujunduslahendus antakse ehitusprojekti mahus. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ § 3 lg 4 järgi on õhusaasteluba on nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete laadimiskäive aastas on 10 000 m<sup>3</sup> või suurem. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruse nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi vorm“ § 1 lg 3 järgi on nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootori- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete laadimiskäive aastas on suurem kui 2000 m<sup>3</sup>, kuid väiksem kui 10 000 m<sup>3</sup>.

## 2.9 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 valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- 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);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, välimööbel ja kõnniteed.

## 2.10 SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringulahenduse tõrgeteta toimimiseks tuleb seada järgnevad servituudid:

- juurdepääsuservituut pos 2 krundile pos 1 krundi kasuks;
- kaabliservituut pos 1 krundile planeeritud elektri maakaablitele (asendatavad õhuliinid, vt tehno võrkude joonis) elektrivõrgu valdaja kasuks;
- trassi servituudid pos 2 krundile sademevee ja heitvee juhtimiseks planeeritavasse kanalisisse pos 1 krundi kasuks.

## 2.11 PLANEERINGU RAKENDUMINE

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

ehitisteatised. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringu realiseerimise järjekord ja rahastamine lepitakse kokku arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel enne detailplaneeringu kehtestamist, kaasates vajadusel teisi asjasse puutuvaid isikuid, et tagada kogu planeeritava ala terviklik ning jätkusuutlik arendamine.

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.