

**Töö nr DP-05/2022**

**JÄRVA MAAKOND PAIDE LINN**

**JÕEKALDA TN 1, JÕEKALDA TN 3,  
JÕEKALDA TN 24, AASA TN 2  
DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostajad:

planeerija Andrus Pajula

arhitekt Margus Veskimeister  
(volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 119084)

Eiki Ilves  
(diplomeeritud teedeinsener tase 7, kutsetunnistus nr 144229)

Planeeringu tellija: OÜ Bergstar

---

# 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 .....	2
1.2.1	Planeeringu lähtedokumendid.....	2
1.2.2	Olemasolev olukord .....	3
1.2.3	Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele.....	4
1.2.4	Kontaktvööndi analüüs .....	4
<b>2</b>	<b>PLANEERINGULAHENDUS .....</b>	<b>5</b>
2.1	Krundijaotus.....	5
2.2	Ehitusõigus.....	5
2.2.1	Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele .....	6
2.2.2	Haljastus ja piirete kujundustingimused.....	7
2.3	Teed ja liikluskorraldus .....	7
2.4	Tehnovõrgud.....	8
2.4.1	Üldosa .....	8
2.4.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine.....	8
2.4.3	Sademeveed .....	8
2.4.4	Soojavarustus.....	8
2.4.5	Elektrivõrk.....	9
2.4.6	Välisvalgustus.....	9
2.4.7	Telekommunikatsioonivõrk .....	9
2.5	Tuleohutus .....	9
2.6	Müra.....	10
2.7	Jäätmekäitlus ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine .....	10
2.8	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste seadmine .....	10
2.9	Servituutide vajadus .....	11
2.10	Avalikku kasutusse planeeritavad rajatised .....	11
2.11	Planeeringu rakendumine.....	11

# 1 ÜLDOSA JA ANALÜÜS

## 1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on osaliselt muuta Paide Linnavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 108 kehtestatud Paide linna Mündi tn 5 ja Mündi tn 7a kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringut. Kehtestatud detailplaneeringus määrati elamukrundid Jõekalda tn 1 ja Jõekalda tn 3, mänguväljakute maa krunt Jõekalda tn 24, tootmismaa krunt Aasa tn 2 ja tänavamaa krunt Jõekalda tänav. Käesoleva planeeringuga soovitakse muuta nende kruntide piire, sihtotstarbeid (Aasa tn 2 Jõekalda tn 24), hoonestusalasid ja määrata ehitusõigus hoonete ehitamiseks. Samuti määratakse ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised ning kujunduslikud tingimused, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

Koostatav detailplaneering vastab kehtivale Paide linna üldplaneeringule, mille kohaselt on planeeringuala elamumaa.

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 lähtedokumendid

- Paide Linnavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 108 kehtestatud „Paide linna Mündi tn 5 ja Mündi tn 7a kinnistute ja nende lähiala detailplaneering“;
- Paide Linnavalituse 11.04.2022 korraldusega nr 110 kinnitatud „ Jõekalda tn 1, Jõekalda tn 3, Jõekalda tn 24, Aasa tn 2 kinnistute ja selle lähipiirkonna detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Paide EG OÜ poolt koostatud põhiprojekt „Jõekalda tänava tänavavalgustus“, töö nr 290821;
- DRAFTIT OÜ poolt koostatud põhiprojekt „Planeeringuala 0,4kV elektrivarustus, Mündi ja Jõekalda tänav“, töö nr LR3246;
- AS Viimsi Keevitus poolt koostatud põhiprojekt "Mündi tn 5 ja 7 DP ala vee-, kanalisatsiooni ja sademeveekanaliseerimine", töö nr M6/21;
- Aarens Projekt OÜ poolt koostatud teedeehituslik põhiprojekt „Jõekalda tänav“, töö nr P-30/2021.

## 1.2.2 Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala hõlmab kinnistuid Jõekalda tn 1, Jõekalda tn 3, Jõekalda tn 24, Aasa tn 2 ja Jõekalda tänav (osaliselt). Detailplaneeringuala suurus on ca 1,3 ha. Planeeringualal paiknesid endise Paide lihakombinaadi tootmishooned, millest osaliselt on säilinud maa-alused vundamendid. Ala keskosas on endise hoonestuse vahel lagunenud asfaltbetoonkattega platsid. Ala maapind on kagusuunalise langusega. Alal asuvad mittetoimivad vee- ja reoveekanaliseerimis- ning sademeveetrassid. Samuti läbivad ala elektri madal- ja keskpinge maakaablid. Planeeringuala jääb Pärnu jõe ja Paide vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönditest välja.

Detailplaneeringuala piirneb kinnistutega Mündi haljasala H3 (katastritunnus 56701:001:0785), Jõekalda tn 22 (katastritunnus 56701:001:0840), Mündi tn 5d (katastritunnus 56701:001:0399), Mündi tn 5b (katastritunnus 56701:001:0835), Mündi tn 5a (katastritunnus 56701:001:0834), Mündi tn 5 (katastritunnus 56701:001:0833) ja Jõekalda tänav (katastritunnus 56701:001:0850).



Joonis 1. Asendiskeem (aluskaart - Maa-ameti põhikaart)

### 1.2.3 Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele

Planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, sest 2007. aastal kehtestatud detailplaneeringuga muudeti 2002.aastal kehtestatud üldplaneeringut. Algatatava detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

### 1.2.4 Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvöönd hõlmab planeeritavaid kinnistuid ning sellega piirnevaid kinnistuid ning nende lähiala. Planeeritav ala asub Paide kesklinnast ca 0,6 km kaugusel lõunas. Ala külgneb põhjast Mündi tänavaga, mis on linna üks põhitänavatest ja tagab rahuldava ühenduse kõigi vajalike piirkondadega linnas. Lähim toiduainete kauplus asub Pikal tänaval ca 0,4 km kaugusel. Lähim kool on Aiavilja tänaval, mis jääb planeeritavast alast ca 0,9 km kaugusele. Perearstikeskus ja haigla jäävad elamukvartalist ca 1,5 km kaugusele. Autotranspordi marsruut vajalikesse sihtkohtadesse jõudmiseks kulgeb piki Mündi ja Suur-Aia tänavat. Jalgsi liiklejatele on ühendus kesklinnaga optimaalseim Pika tänava kaudu. Tervisespordiga tegelemiseks ja puhkamiseks on olemas head võimalused läheduses asuva Paide tehisjärve ääres. Arvestades eelpooltoodut, on planeeritav ala elamupiirkonnaks sobiva asukohaga.

## 2 PLANEERINGULAHENDUS

Käesoleva planeeringuga soovitakse muuta alal kehtivat detailplaneeringut käesoleva planeeringuala ulatuses, muutes kruntide piire, sihtotstarbeid (Aasa tn 2 Jõekalda tn 24), hoonestusalasid ning määrates ehitusõigus hoonete ehitamiseks. Samuti määrates ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised ning kujunduslikud tingimused ning tehnovõrgud ja -rajatised.

### 2.1 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringuga planeeritakse moodustada 7 elamumaa juhtotstarbega krunti. Lisaks jääb planeeringualale Jõekalda tänava transpordimaa otstarbega krunt, mida ei muudeta.

### 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. Olemasolev hoonestus kuulub likvideerimisele.

## KRUNTIDE EHITUSÕIGUSE TABEL:

pos nr	krundi aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus (m <sup>2</sup> )	suurim lubatud hoonete alune pind (m <sup>2</sup> )	hoone suurim lubatud korruselisus	suurim lubatud hoone kõrgus (m)	hoonete lubatud katusekalle kraadides	suurim lubatud hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu %	minimaalne tulepüsivus
1	Jõekalda tn 24	1344	400	2	8	0-20	2	EP 100%	TP-3
2	Jõekalda tn 11	1212	350	2	8	0-20	2	EP 100%	TP-3
3	Jõekalda tn 9	1269	350	2	8	0-20	2	EP 100%	TP-3
4	Jõekalda tn 7	1521	450	2	8	0-20	2	EP 100%	TP-3
5	Jõekalda tn 5	1538	450	2	8	0-20	2	EP 100%	TP-3
6	Jõekalda tn 3	1242	350	2	8	0-20	2	EP 100%	TP-3
7	Jõekalda tn 1	1392	400	2	8	0-20	2	EP 100%	TP-3
8	Jõekalda tänav	5872	-	-	-	-	-	LT 100%	-

EP - pereelamu maa (elamumaa)

Planeeringuga on lubatud nii ühepere- kui ka paariselamud.

LT - tee ja tänava maa (transpordimaa)

Tabel 1 – ehitusõiguse tabel

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

### 2.2.2 Haljastus ja piirete kujundustingimused

Kruntide territooriumid on planeeritud olema heakorrastatud ja tolmuvabad. Kõrg- või madalhaljastuse rajamine ja olemasoleva kõrghaljastuse kujundusraie on soovitatav lahendada krunti hõlmava haljastus- või heakorraprojektiga või vastava osaga ehitusprojektis. Krundi pinnast vähemalt 10% peab olema haljastatud. Kõrghaljastuse rajamisel ei tohi tekitada naaberkinnistutele päikesevarjutuse ohtu. Kõrghaljastuse suurim lubatud kõrgus on 10 m.

Jõekalda tänava äärde istutakse igihaljaid vähe ruumi nõudvaid puid, näiteks must mänd, seedermand vms. Istutavate puude täpne paiknemine ja liigiline koosseis määratakse ehitustööde käigus ning kooskõlastatakse eelnevalt kohaliku omavalitsusega.

Piirded rajada kuni 1,5 m kõrgused. Krundi tänavapoolsele küljele on lubatud rajada puitlippaed, mujal võib kasutada ka võrkaeda. Plankaed ei ole lubatud. Piirdena on lubatud ka hekitaimedest rajatud hekk. Hekk peab tervenisti asuma elamukrundil. Heki suurim lubatud kõrgus on 1,5 m. Naaberkruntide vaheliste piirete rajamine tuleb kooskõlastada piirinaabritega.

## 2.3 TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Lähtudes 2007.a kehtestatud detailplaneeringust on Aarens Projekt OÜ 2022.a koostanud planeeringuala läbivale Jõekalda tänavale teedeehitusliku põhiprojekti, mille alusel on tänava ehitamiseks 22.02.2022 väljastatud ehitusluba nr 2212271/04925.

Elamukruntidele ligipääsuks on kavandatud Jõekalda tänav olemasolevale Jõekalda tänava kinnistule - pos 8, mis peale välja ehitamist antakse üle kohalikule omavalitsusele. Planeeritud tänav on kahepoolse kaldega, asfaltkattega ning 5 m kattelaiusega. Liiklus on kavandatud kahesuunalisena ning vastavalt õuealale sätestatud tingimustele. Planeeritud tänav algab ja lõpeb Mündi tänaval.

Jalakäijate liiklus on kavandatud mööda Jõekalda tänavat. Jalakäijate eraldamiseks autoliiklusest kasutakse terve tänava ulatuses teekattemärgistust. Planeeringuala ja Aasa tänava ühendamiseks on eraldi planeeritud jalgteed lõik Mündi tn 5d ja Jõekalda tn 24 vahelisele alale.

Jõekalda tänava äärde on planeeritud elamukruntide mahasõitude kõrvale laiendused autode lühiajaliseks parkimiseks.

## 2.4 TEHNOVÕRGUD

### 2.4.1 Üldosa

Planeeringualal asuvad mitte toimivad vee- ja reoveekanaliseerimis- ning sademeveetrassid. Samuti läbivad ala elektri madal- ja keskpinge maakaablid.

Planeeringuala tehnoorkudele on koostatud projektid, mis on kooskõlastatud tehnoorkude valdajatega ja mille lahendustega on käesolev detailplaneering kooskõlas.

### 2.4.2 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Vee ja reoveekanaliseerimise torustikud on projekteeritud projektiga "Mündi tn 5 ja 7 DP ala vee-, kanalisatsiooni ja sademeveekanaliseerimine" AS Viimsi Keevitus, töö nr M6/21.

### 2.4.3 Sademeveed

Sademeveed kogutakse kruntidelt kalletega kokku ning immutatakse oma kinnistu piires pinnasesse.

Sademevee juhtimine naaberkiinnistule on keelatud.

### 2.4.4 Soojavarustus

Planeeringuala asub Paide linna kaugkütte piirkonna alal. Lähim sobilik kaugkütetrass asub ca 500 m kaugusel Suur-Aia ja Mündi tänavate ristmikul. Planeeritavate elamute kaugküttevõrku liitumine on tehniliselt väga kulukas ja seaks ohtu olemasolevate soojatarijate 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 küttevõtteid (maasoojus, päikseenergia, biogaas jne).

Planeeringualal on hoonete kütmine ette nähtud lokaalsete kateldegaga (või ahjudega). Võimalikud küttevõtteallikad planeeritaval alal on elektri- või tahkeküte. Elektriküttes all käsitletakse ka maakütet ning soojuspumpasid. Maakütet rajamiseks on lubatud kasutada nii horisontaalseid kui vertikaalseid lahendusi. Õhksoojuspumpade väliagregaate ei tohi paigaldada hoonete tänavapoolsele fassaadile.

Lisaenergiaallikana on võimalik paigaldada päikesekütte paneelid hoone katusele.

### 2.4.5 Elektrivõrk

Planeeritud kruntide elektrivarustus on lahendatud eraldi projektiga "Planeeringuala 0,4kV elektrivarustus, Mündi ja Jõekalda tänav" DRAFTIT OÜ, töö nr LR3246.

### 2.4.6 Välisvalgustus

Jõekalda tänava tänavavalgustus on lahendatud eraldi projektiga "Jõekalda tänava tänavavalgustuse põhiprojekt", PAIDE EG OÜ, töö nr 290821.

### 2.4.7 Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringualale eraldi telekommunikatsioonivõrku ei kavandata. Sidevarustus lahendatakse mobiilside 4G/5G baasil.

## 2.5 TULEOHUTUS

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP-3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

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 tuletõkkeseksiooni 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.

Tulekustutusvesi, vajadusega 10 l/s 3h jooksul, saadakse Jõekalda tänavale kahte kohta projekteeritud maapealsest hüdrantist. Projekteeritud hüdrantide asukohad on näidatud asendiskeemil. Samuti asuvad läheduses Aasa, Pika ja Parkali tänava olemasolevad maapealsed hüdrandid.

## 2.6 MÜRA

Planeeritaval kinnistul ei ületa välismüra sotsiaalministri 4. märtsi 2002 a määrusega nr 42 kinnitatud „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ taotlustaseme arvsuurust olemasolevatel II kategooria aladel päeval 60dB ja öösel 50dB. Hoonete projekteerimisel juhinduda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

## 2.7 JÄÄTMEKÄITLUS JA KESKKONNATINGIMUSI TAGAVATE NÕUETE SEADMINE

Planeeritavate elamute omanikel tuleb olmejäätmete kogumiseks sõlmida lepingud korraldatud jäätmeveo teenust teostava ettevõttega. Krundid tuleb varustada regulaarselt tühjendatavate prügikonteineritega.

Ehitus- ja lammutustöödel ning ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda kohaliku omavalitsuse kehtivast jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmete kogumise ja käitlemise täpsem lahendus esitada ehitusprojekti.

## 2.8 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;
- konkreetseid 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 järgnevaga:

- 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.

## 2.9 SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringulahenduse tõrgeteta toimimiseks tuleb seada servituut pos 1 (Jõekalda tn 24) kinnistule reovee kanalisatsiooni trassi alusele maale trassivaldaja kasuks (vt tehnoõrkude joonis).

## 2.10 AVALIKKU KASUTUSSE PLANEERITAVAD RAJATISED

Jõekalda tänav antakse peale peale välja ehitamist üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikuks tänavaks. Selleks sõlmitakse enne planeeringu kehtestamist tingimuste ja tähtaegade kohta kokkulepe arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel.

## 2.11 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.