

## **Töö nr DP-68-20**

**Järva maakond  
Paide linn**

# **PUUVILJA TN 20, 29, PUUVILJA TÄNAV T5 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **Kinnisvaravalduse AS  
Aqua Marina AS**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**  
Maastikuarhitekt (MSc), diplomi nr MB 001461

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
2.1. Kehtivad piirangud .....	5
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSD .....	6
4. PLANEERINGUALA SEOS MAAKONNAPLANEERINGUGA.....	10
4. VASTAVUS PAIDE LINNA ÜLDPLANEERINGULE.....	11
5. PLANEERINGU LAHENDUS .....	15
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	15
5.2. Kruntide ehitusõiguse määramine .....	16
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	16
5.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine .....	16
5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	17
5.7. Vertikaalplaneerimine.....	18
5.8. Ehitistevahelised kujad.....	18
5.9. Ehitiste arhitektuuriliste tingimuste määramine .....	19
5.10.6. Välisvalgustus .....	21
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	21
5.12. Servitootide vajaduse määramine .....	22
5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	23
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	23
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	23
5.16. Planeeringu rakendamise tingimused .....	24
6. KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE .....	25

### GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem M 1:20 000	joonis 1
2. Olemasolev olukord M 1:1000	joonis 2
3. Kontaktala plaan M 1:4000	joonis 3
4. Põhijoonis M 1:500	joonis 4
5. Maakasutusplaan	joonis 5
6. Illustreerivad joonised	joonised 6, 6a

## 1. ÜLDANDMED

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Kinnisvaravalduse AS ja Aqua Marina AS.

Detailplaneeringu algatajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavalikogu, detailplaneeringu koostamise korraldaja on Paide Linnavalitsus.

Puuvilja tn 20, Puuvilja tänav T5 ja Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee L9 kinnistutele on Paide Linnavalitsuse 21.12.2009. a korraldusega nr 704 algatatud „Heinamaa kinnistu ja selle lähiala detailplaneering“, mille eesmärk ja ala kattub osaliselt käesoleva detailplaneeringu alaga. Vastavalt Paide Linnavalitsuse 12.04.2021. a korraldusele nr 120 on eelnimetatud detailplaneeringu koostamine lõpetatud ning Paide Linnavalitsuse 21.12.2009. a korraldus nr 704 ja Paide Linnavalitsuse 30. juuli 2012. a korraldus nr 238 tunnistatud kehtetuks.

### Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata planeeritavale alale (Puuvilja tn 20, 29 ja Puuvilja tänav T5 kinnistud) ehitusõigus kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone ning büroo- ja/või väikeettevõtlushoone rajamiseks.

### Lähtedokumendid

- Paide Linnavalikogu 19.11.2020. a otsus nr 52 „Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Paide Linnavalikogu 19.11.2020. a otsuse nr 52 Lisa 1;
- Paide Linnavalikogu 19.11.2020. a otsuse nr 52 Lisa 2 „Lähteseisukohad Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“;
- Paide Linnavalikogu 19.11.2020. a otsuse nr 52 Lisa 3 - Maanteeameti 02.11.2020. a seisukohad nr 15-2/20/49688-3;
- Paide Linnavalikogu 19.11.2020. a otsuse nr 52 Lisa 4 „Paide linnas Puuvilja tn 20, Puuvilja tn 29 ja Puuvilja tn T5 kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“ (Alkranel OÜ).

### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 26.03.2021. a koostatud geolust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-2644).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavalikogu 10.10.2002. a määrusega nr 29);
- Järvamaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Järva maavanema 12.12.2017. a korraldusega nr 1-1/17/329);
- Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kinnitamine aastateks 2018-2029 (vastu võetud Paide Linnavalikogu 24.01.2019. a määrusega nr 2);
- Paide linna arengukava aastani 2035 ja eelarvestrateegia aastateks 2020-2023 (vastu võetud Paide Linnavalikogu 20.09.2018. a määrusega nr 42);
- Tallinna tn 46/48/50/62/64/66 Soo tn 25/27 krundi detailplaneering (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 14.03.2011. a korraldusega nr 86).

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Paide linna põhjaosas ja hõlmab tabelis 1 toodud kinnistuid.

**Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed**

Katastriüksuse nimi	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Puuvilja tn 20	56601:003:0412	7892 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
Puuvilja tn 29	56601:003:0411	1887 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
Puuvilja tänav T5	56601:001:0139	596 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
5 Pärnu – Rakvere – Sõmeru tee L9	56601:001:0153	2398 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
5 Pärnu – Rakvere – Sõmeru tee L12	56601:001:0141	684 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
Soo tn 25 hõlmatud osaliselt	56601:001:0087	hõlmatud planeeringu joonistel näidatud ulatuses	üldkasutatav maa 100%
Tallinna tn 46	56601:003:1490	hõlmatud planeeringu joonistel näidatud ulatuses	ühiskondlike ehitiste maa 100%
5 Pärnu – Rakvere – Sõmeru tee hõlmatud osaliselt	56601:008:0004	hõlmatud planeeringu joonistel näidatud ulatuses	transpordimaa 100 %
Tallinna tänav hõlmatud osaliselt	56601:003:0033	hõlmatud planeeringu joonistel näidatud ulatuses	transpordimaa 100%

Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,8 ha. Ala on hoonestamata.

Planeeringuala hõlmab osaliselt ja piirneb põhja- ja kirdeosas km 91,1 – 91,4 Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigiteega nr 5 (kirdes ringtee) ja idas Tallinna tänavaga (kohalik põhitänav nr 5660049). Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele oli 2020. a loendamisel 5125 autot. Kiiruspiirang planeeringuala ulatuses 70 km/h. Ehitusseadustikule tuginedes on linnas paiknev tee tänav<sup>1</sup>, mille kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit<sup>2</sup>. Viimane ulatub planeeringualale.

Paralleelselt riigiteega on rajatud avalikult kasutatav jalg- ja jalgrattatee, mis läbib planeeringuala põhja- ja idakülge. Jalakäijate ja jalgratturite ohutuks sõidutee ületamiseks on ringtee perimeetrile rajatud ohutussaad.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on võimalik ringteelt, riigitee nr 5 km 91,36 väljaehitatud ristumiskoha kaudu.

Detailplaneeringu alal on valdavalt tegemist lageda loodusliku rohumaaga, kus kõrghaljastus domineerib planeeringuala loodenurgas. Kohati esineb rühmiti põõsaid ja võsa.

Planeeringuala maapind on vahelduva reljeefiga. Lõunapoolne osa on valdavalt tasane. Olulisem maapinna kõrguste erinevus avaldub planeeringuala keskosas, Puuvilja tn 20 ja 5

<sup>1</sup> Ehitusseadustik § 92 lg 3

<sup>2</sup> Ehitusseadustik § 71 lg 3

Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee L9 kinnistute osas, mis jäävad ümbritsevatest aladest olulises ulatuses märgatavalt madalamale ja on periooditi liigniisked. Planeeringuala loodeosale ulatub kraav. Absoluutkõrgused planeeringualal jäävad vahemikku 61,39 – 64,08 m.

Planeeringuala kaguosale ulatub Tallinna tn 60 katastriüksusel asuva kinnismälestise (15068 Koolihoone Paides Tallinna t 60) kaitsevöönd.

Rajatistest paiknevad planeeringualal Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektrimaakaabelliin (KKL6282236) ja Telia Eesti AS-i sideehitis. Samuti asuvad maa-alal vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud ning tänavavalgustus madalpingekaabliga.

Puuvilja tn 20 katastriüksuse läänepiiril paikneb kohaliku võrgu II järgu geodeetiline märk nr 621. Märki seisukord on korras ning selle olemasolu kajastab maastikul vastav tunnuspost.

Planeeringuala paikneb Kesk-Eesti üldgeoloogilise kaardistamise uuringu alal (U1225) ja vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala kattub osaliselt Tallinna tn 46 maaüksusel kehtestatud detailplaneeringuga<sup>3</sup> (vt joonis 2). Käesolev detailplaneering muudab kehtestamise järgselt olemasolevat naaberala detailplaneeringut planeeringualasse hõlmatud ala ulatuses.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

## 2.1. Kehtivad piirangud

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 meeter;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm torustikul, mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m ja 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni maa-aluste survetorutike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- Paide linna läbiva Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaantee nr 5 (tänav) kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m;
- Kinnismälestise nr 15068 kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates;
- Kesk-Eesti üldgeoloogilise kaardistamise uuringu alal tuleb järgida *Maapõueseaduse*<sup>1</sup> § 7 ja 89;
- Pinnases paikneva geodeetilise märki kaitsevöönd on kolm meetrit märki keskmest. Geodeetilise märki kaitsevööndis tegutsemisel tuleb järgida *Ruumiandmete seaduse*<sup>1</sup> § 25 ja 26.

<sup>3</sup> Tallinna tn 46/48/59/62/64/66/ Soo tn 25/27/ krundi detailplaneering (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 14.03.2011.a korraldusega nr 86)

### 3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringualaga piirnevad järgnevad kinnistud:

põhjas:

- Ringtee 7  
kt: 56701:001:0345, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa;
- Ringtee  
kt: 56601:003:0540, sihtotstarve 100% ärimaa;
- 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee  
kt: 56601:008:0004, sihtotstarve 100% transpordimaa

idas:

- Tallinna tänav  
kt: 56601:003:0033, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Tallinna tn 57  
kt: 56601:007:1170, sihtotstarve 100 % elamumaa

kagus:

- Tallinna tn 60  
kt: 56601:003:1390, sihtotstarve 100% ärimaa  
Kinnistul asub ehitismälestis (koolihoone Paides Tallinna t 60), millest on väilinud vaid hoone sokliosa

lõunas:

- Tallinna tn 46  
kt: 56601:003:1490, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa  
Kinnistul asub Järvamaa Kutsehariduskeskuse õppekompleks

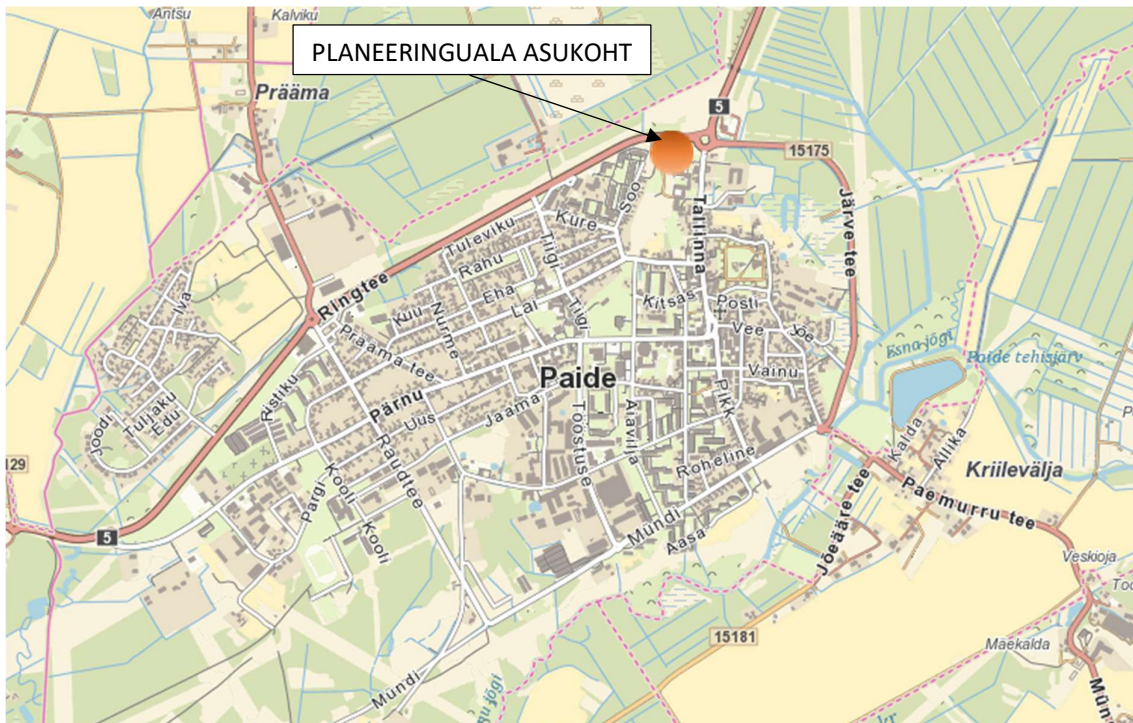
edelas:

- Soo tn 25  
kt: 56601:001:0087, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- Soo tänav  
kt: 56601:003:0031, sihtotstarve 100% transpordimaa

läännes:

- Soo tn 18  
kt: 56601:003:1320, sihtotstarve 100% elamumaa  
Kinnistul asub 5-korruseline korterelamu;
- Soo haljasala H1  
kt: 56701:001:0615, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee L8  
kt: 56601:001:0148, 100% transpordimaa

Planeeringuala asub Järva maakonna keskses – Paide linnas ning paikneb linna olulises avalikus ruumis ehk linna põhiteede sõlmpunktis (vt allolevat kaardi väljavõtet). Planeeritavad maaüksused on vaadeldavad Paide linna peamisel sissesõidul ja paistavad silma seda läbivalt riigiteelt (vt foto 1 ja 2). Seetõttu on äärmiselt oluline, et planeeringuga kavandatud ehitusõigus ilmestaks ja täiendaks Paide linnapilti kõrgetasemeliselt.



Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (23.02.2021)



Foto 1. Sissesõit Paide linna



Foto 2. Vaade planeeringualale riigiteelt

Planeeringuala lääne-edela suunal asub Soo tänava korterelamupiirkond, kus domineerivad lamekatustega 5-korruselised paneelilamud, mille välisviimistluses on peamiselt kasutatud krohvi, vähemal määral ka tellist (vt foto 3). Soo tänava idapoolsele küljele jäävad väikesed kinnistud arhitektuuriliselt sarnaste kahekorruseliste viilkatustega üksikelamutega, mille välisilmes domineerib tellise ja horisontaalse laudise kasutus (vt foto 4).



**Foto 3.** *Soo tänava korterelamupiirkond*



**Foto 4.** *Väikeelamud Soo tänava idaküljel*

Planeeringuala lõunapoolsel kinnistul asub Järvamaa Kutsehariduskeskuse õppekompleks, mille hoonestuse moodustavad lihtsa arhitektuurikeelega 1–4-korruselised ehitised (vt fotod 5 ja 6).



**Foto 5.** Järvamaa Kutsehariduskeskuse õpilaskodu



**Foto 6.** Järvamaa Kutsehariduskeskuse õppekompleksi hooned

Järvamaa Kutsehariduskeskuse kinnistul<sup>4</sup> on kehtiv 2011. a detailplaneering<sup>5</sup>, mille eesmärk oli muuta varasemat detailplaneeringut suurendamaks juurdeehitise suurimat lubatud ehitisealust pindala. Tänapäevaks on antud detailplaneeringu eesmärk realiseeritud ja õppeasutusele rajatud juurdeehitis.

Õppekompleksiga piirneb ida suunas Tallinna tn 60 kinnistu, millel vastavalt kultuurimälestiste registrile paikneb ehitismälestis (registri nr 15068). 1869. a ehitatud kunagisest koolihoonest on tänapäevaks alles vaid kivist sokliosa. Ülejäänud ehitis hävis tulekahjus. Kinnismälestisele on määratud kaitsevöönd 50 m laiuse maa-alana mälestise väliskontuurist<sup>6</sup>, mis ulatub planeeringuala kaguosale.

<sup>4</sup> Tallinna tn 46

<sup>5</sup> Tallinna tn 46/48/50/62/64/66/ Soo tn 25/27 krundi detailplaneering (kehtestatud 14.03.2011. a Paide Linnavalitsuse korraldusega nr 86)

<sup>6</sup> Vastavalt kultuurimälestiste registris toodud andmetele

Olemasolev Olerex AS Paide Tallinna tänava tankla asub planeeringualast kirdes. Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele on tegemist ohtliku ettevõttega, kus on kasutusel kemikaalid (bensiin, diislikütus, propaan-butaan). Antud ettevõtte ohuala raadius on 438 m ja hõlmab terves ulatuses planeeringuala.

Planeeringuala kontaktvööndi hoonestus on erinev tulenevalt naaberalade erinevatest maakasutusotstarvetest, kuid siiski loob planeeringuala visuaalses lähialas ühtsuse hoonestuse arhitektuuriline lihtsus ja suuremahulisus. Suur osa kontaktalast on avalikus kasutuses, mistõttu piirete kasutamine planeeringuala piirkonnas on vähene.

Ala paiknemine Kesk-Eestis ja Paide linna ühel tuiksoonel loob sinna soodsad võimalused äritegevuseks. Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigitee nr 5 on oluline ühendustee, mis toob inimesi üle Eesti Paide linna või läbi selle liikuma. Planeeringuala paiknemine riigitee ääres soodustab möödajate peatumist - need inimesed on potentsiaalsed kaupade ja teenuste tarbijad. Samuti asub planeeringuala naabruses ulatuslik elamupiirkond ning tänu kutseõppeasutusele külastab ja viibib piirkonnas ka arvukalt õpilasi ja õpetajaid. Küll aga puudub lähialal soodne kaubandus- ja ettevõtluspind. Kontaktvööndi olemasolevat elamuala teenindab käesoleval ajal väikesel pinnal tegutsev kauplus (Meie Toidukaubad), mis tagab sealsetele elanikele toidu ja esmatarbekaubad. Käesoleva detailplaneeringu hoonestustingimustega luuakse eeldused piirkonna intensiivsemaks kasutuselevõtuks - kaubanduse, toitlustuse, teeninduse ja väikeettevõtluse arendamiseks ning edendamiseks. Uute ärihoonete rajamine toetab linnakodanike võimalusi ettevõtlustegevusel, soodustab võimalusi uute töökohtade tekkeks ning kaubanduspinna kavandamine tagab elanikele laiemat kaubavalikut kodu lähedal. Planeeringuala arendamine esteetilise ja funktsionaalse linnaruumi tekkeks tõstab antud piirkonna väärtust ning muudab selle atraktiivsemaks ja kasutatavamaks.

Olemasolev teedevõrgustik toetab juurdepääsu planeeringualale. Ühendus erinevate linnade ja asulatega on väga hea ning loob soodsad eeldused kaupade transpordiks ja inimeste liikumiseks. Väljaehitatud jalg- ja jalgrattateed tagavad mugava ligipääsu alale linna erinevatest piirkondadest ja ka väljaspoolt. Valminud on Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigitee nr 5 ja Järve tee äärne jalg- ja jalgrattatee. Samuti on kergliiklusteed ehitatud Sillaotsa ja Mäo küllasse. Riigiteelt on ringtee koosseisus rajatud mahasõit planeeringuala suunas, mis loob loogilise ja sidusa ühenduse Paide linna üldplaneeringuga ette nähtud perspektiivsele Puuvilja tänava pikendusele.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus (Paide kutsekool) asub umbes 210 m kaugusel kagus Tallinna tänava ääres.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

#### **4. PLANEERINGUALA SEOS MAAKONNAPLANEERINGUGA**

Järvamaa maakonnaplaneeringu 2030+ raames on välja töötatud ruumilise arengu visioon, mille kohaselt väärtustatakse Järvamaal kvaliteetset ja mitmekesist elu- ja majanduskeskkonda, mis loob eeldused paremaks elu- ja töökohtade kokkusobitamiseks ja kohaliku majanduse elavdamiseks. Järvamaa ruumilise arengu eesmärkide alla kuulub ka Mäo-Reopalu koridori kui ettevõtluspiirkonna arendamine. Planeeringuala paikneb mainitud linnasiseses koridoris, kus taristu olemasolu ja lähedus aitab tagada ettevõtlusalade elujõulisuse.

Maakonnaplaneeringus on välja toodud järgmised üldpõhimõtted ettevõtluse ja töökohtade arendamiseks:

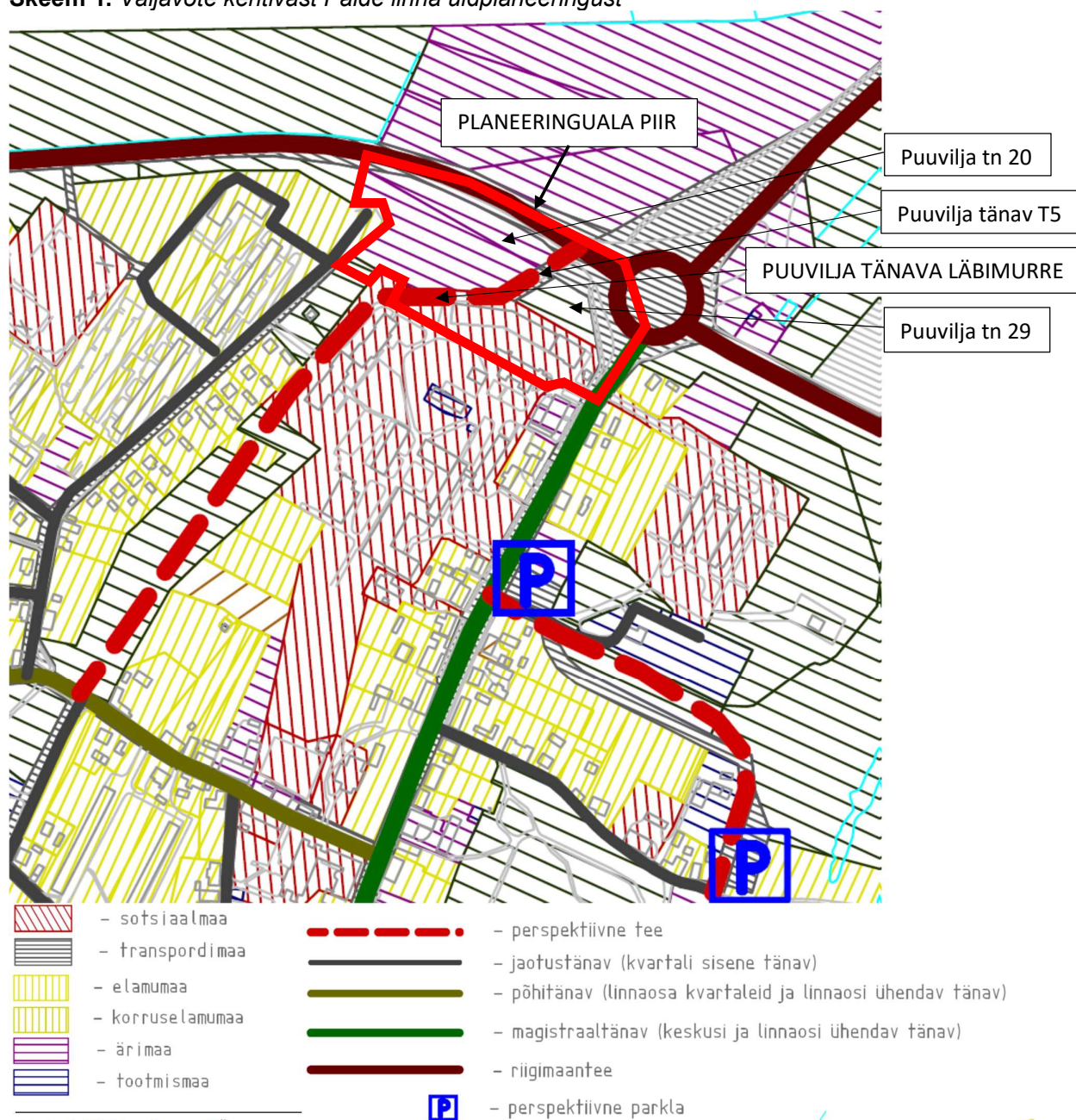
- soodustada ettevõtluse arengut mitmekesise elukeskkonna säilitamiseks ja arendamiseks ning kodulähedaste töökohtade olemasoluks;
- uute alade kasutuselevõtul eelistada võimalusel alasid, kus on olemasolev taristu.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus toetab Järvamaa maakonnaplaneeringu 2030+ arengueesmärke.

#### 4. VASTAVUS PAIDE LINNA ÜLDPLANEERINGULE

##### Kehtiv Paide linna üldplaneering

**Skeem 1.** Väljavõte kehtivast Paide linna üldplaneeringust



 - üldmaa

Kehtiva Paide linna üldplaneeringu kohaselt asub Puuvilja tn 20 kinnistu ärimaal, mis on kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja nende teenindusmaa.

Puuvilja tn 29 kinnistu on üldplaneeringu kohaselt üldmaa ehk maa, millelt ei taotleta kasumit ja mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Üldmaa on peamiselt ala, millel soodustatakse puhke-, spordi- ja vabaajategevust, samuti kuuluvad siia alla näiteks meteoroloogiajaamade ja -vaatluspunktide maa, kallasradade alune maa, rannalautrite ja randumismaa, parkide ja muruväljakute ning kalmistute maa.

Puuvilja tänav T5 maaüksus kuulub transpordimaa koosseisu ning vastavalt üldplaneeringule on selle kinnistu asukohas ette nähtud perspektiivne tee – Puuvilja tänava läbimurre.

Tallinna tn 46 kinnistu on vastavalt üldplaneeringule sotsiaalmaa sihtotstarbega. Maaüksusel paikneb Järvamaa Kutsehariduskeskuse kompleks. Varem kehtestatud detailplaneeringu<sup>7</sup> järgi läbib antud kinnistut tänava ehitamiseks eraldatud maa-ala (POS 4).

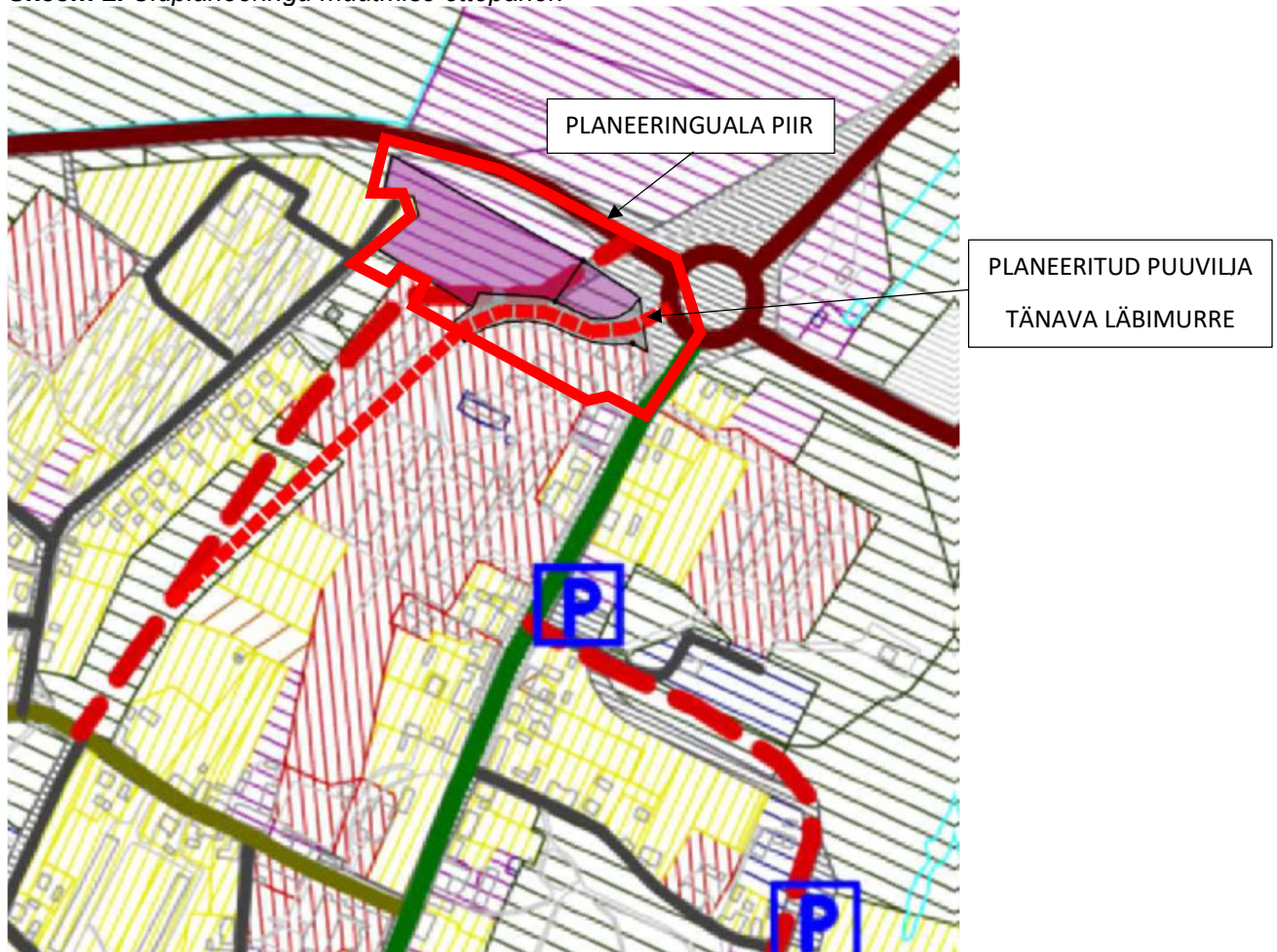
---

<sup>7</sup> Tallinna tn 46/48/50/62/64/66 Soo tn 25/27 krundi detailplaneering (kehtestatud 14.03.2011 Paide Linnavalitsuse korraldusega nr 86)

## Kehtiva Paide linna üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringuala olemasolevat situatsiooni ja linnaehituslikku ideed arvestades tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Soovitakse muuta planeeringualas asuvate Puuvilja tn 20, 29 ja Puuvilja tänav T5 kinnistute piire ja osaliselt maakasutuse sihtotstarvet. Tallinna tn 46 kinnistu osas soovitakse täpsustada transpordimaa ehk perspektiivse Puuvilja tänava koridori paiknemist (vt skeem 2).

### **Skeem 2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek**



*lilla värviga* – planeeritud ärimaa  
*halli värviga* – planeeritud transpordimaa

Puuvilja tn 29 kinnistu küllaltki väike pindala ja paiknemine Paide linna peamise liiklussõlme kõrval ei lisa kinnistule üldmaana olulist väärtust. Katastriüksuse sihtotstarbelist maakasutust piirab omakorda selle idaküljele rajatud mahasõit Paide ringteelt. Eelnevat arvestades ei toeta Puuvilja tn 29 kinnistu asukohapõhiselt üldplaneeringuga seatud otstarbekat avalikku kasutust. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt kinnistu piire ning kruntida katastriüksusele juba rajatud perspektiivse tänava mahasõidu osa transpordimaaks ning määrata ülejäänud krundi kasutamise sihtotstarbeks ärimaa.

Puuvilja tänav T5 kinnistule on Paide linna üldplaneeringu raames märgitud perspektiivne tee, mille asukoht kulgeks Järvamaa Kutsehariduskeskuse kinnistu lääneküljelt ja kohati olemasolevate väikeelamumaade vahetust naabrusest. Detailplaneeringuga soovitakse ühildada perspektiivse tänavatrassi algus väljaehitatud ristumiskohaga Paide ringteelt (Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigitee nr 5 km 91,36) ning „nihutada“ seda pisut ida suunas ehk eemale olemasolevatest elamutest. Antud lahendusega kasutatakse ära juba projekteeritud ja rajatud teevõrgustiku osa ning ühtlasi moodustab transpordimaa koridori nihutamine väikeelamumaade ja tänava vahele puhverala, tänu millele ei jää üksikelamud kahe tänavamaa (Soo tänava ja perspektiivse tänava) vahele. Planeeritav lahendus muudab kehtivat Tallinna tn 46/48/50/62/64/66/ Soo tn 25/27/ krundi detailplaneeringut POS 3 ja POS 4 osas, kuna Puuvilja tänava algus nihkub üldkasutatava maa kinnistule (Puuvilja tn 29).

Paide linna üldplaneeringuga on ärimaad ette nähtud uute ja olemasolevate elamu- ja tööstuspiirkondade vahetusse lähedusse, sh Tallinna tn ringtee ümbrusesse. Äride teenindamiseks tuleb arvestada piisavalt hea transpordi ligipääsuga, asukoha linnaehituslike tingimustega ja perspektiivsete vajadustega. Kuna Paide linn on kahaneva elanikkonnaga, peaks hoonestust arendama eelkõige väljaehitatud taristuga piirkondades. Planeeringualal asuvad juba tehno rajatised, mille olemasolu ja lähedus toetavad planeeringuala tehnovarustuse lahendust.

Planeeringuala kontaktvööndis domineerib mahukas hoonestustüüp, mistõttu sobituvad kaubandus- ja büroohooned antud linnakeskkonna ehitistega.

Eelnevale tuginedes paiknevad kavandatavad ärimaad ja transpordimaa krunt loogilises asukohas, kus planeeringu lahenduse elluviimise tingimused on soodsad ja see annab täiendavad positiivsed eeldused plaanide jätkusuutlikkusele. Lisaks saab positiivsena välja tuua asjaolu, et planeeritavad ehitised moodustavad osaliselt puhvertsooni maanteeliikluse ja linna elukeskkonna vahele ning tagatud on optimaalne teenindusfunktsioonide kättesaadavus ja hoonete kasutamine nii lokaalselt kui ka kaugemalt piirkonda liikuvate inimeste poolt.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on Paide linna nõrkusena välja toodud vabade töökohtade vähesus. Äritegevuse lisandumine planeeringualale loob võimalusi uute kodulähedaste töökohtade tekkimisele.

Tuginedes planeeringuala ja seda ümbritseva olukorra analüüsile ja kehtivatele dokumentidele (Järvamaa maakonnaplaneering 2030+, Paide linna üldplaneering, Paide linna arengukava aastani 2035, Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kinnitamine aastateks 2018-2029), on üldplaneeringu muutmise linna arengut toetav ning detailplaneeringuga kavandatud tegevused antud asupaika sobivad.

## 5. PLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringu lahendusega on vajalik korrastada kruntide struktuur, täpsustada maakasutuse tingimused, määrata ehitusõigus, lahendada juurdepääsud, parkimisvõimalused ning heakorra- ja haljastustingimused.

Detailplaneeringu lahenduse linnaehitusliku idee aluseks on Paide linna üldplaneering, milles on suur osa planeeringualast kajastatud ärimaana. Eesmärk on muuta ala atraktiivsemaks, kasutajasõbralikuks, funktsionaalselt toimivaks ja linna arengu eesmärke silmas pidades ettevõtlustegevust soodustavaks. Selleks täpsustatakse planeeringuala maakasutuse põhimõtteid.

Hoonestusalad on kavandatud kruntide riigiteepoolsete külgede lähedusse, et eksponeerida ehitiste esinduslikkust ja kutsuda inimesi juba linna sisse sõites planeeringuala kasutama. Liikluslahenduse kavandamisel on aluseks võetud olemasoleva ringtee ristumiskoha väljaehitus ja sellest lähtuv loogiline juurdepääsude tagamine hoonetele ning funktsionaalne seotus planeeringuala kontaktvööndi liikumistrajektoridega. Parkimislahenduse puhul on lähtutud juurdepääsude loogikast, kaubaveo vajadustest ja vajalike parkimiskohtade arvu tagamisest. Ehitised on planeeritud asukohtadesse, mille puhul on võimalik säästa olemasolevat kõrghaljastust planeeringuala lääneküljel ja seeläbi tagada haljastuslik puhver naabruses asuvate korterelamutega.

### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on sisuliselt jagatud kolmeks krundiks: POS 1, POS 2, POS 3. Antud kruntide moodustamisel on planeeringu maakasutusplaani (joonis 5) välja toodud ajutised krundid, mis selgitavad kruntide moodustamise põhimõtteid.

Krundipiiride muutmine (POS 1 ja POS 2 krundi ühise piiri viimine täisnurga alla) loob soodsamad võimalused planeeritud hoonestus- ja parkimisalade kavandamiseks ning kruntide sihtotstarbeliseks kasutamiseks.

Esialgsest Puuvilja tn 20 maaüksusest on ulatuslikus osas moodustatud POS 1 ärimaa sihtotstarbega krunt. Valdavalt esialgse Puuvilja tänav 5 ja osaliselt Puuvilja tn 29 maaüksuste osas on moodustatud POS 2 ärimaa krunt.

Paide ringteelt on välja ehitatud ristumiskoht planeeringualale, mistõttu on antud asukohas mõistlik jätkata transpordimaa kavandamist. Seetõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek moodustada osaliselt Puuvilja tn 29 ja Soo tn 25 Tallinna tn 46 (Järvamaa Kutsehariduskeskuse kinnistu) kinnistutest ajutised krundid POS A2 ja POS A3, mille liitmise tulemusel moodustub transpordimaa krunt POS 3.

Kavandatud krundid, nende pindalad ja sihtotstarbed on nähtavad maakasutusplaani (vt joonis 5).

## 5.2. Kruntide ehitusõiguse määramine

Ehitusõigus on seatud hoonestatavatele POS 1 ja POS 2 kruntidele.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi kasutamise sihtotstarve / sihtotstarbed;
- 3) hoonete suurim lubatud arv;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 5) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 6) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus.

Krundi ehitusõigus on kajastatud joonise 4 vastavas tabelis. Ehitusõigusega määratud maksimaalseid määrasid ei ole lubatud ületada. Ärimaal võib kuni 30% ulatuses kasutada kõrvalmaakasutuse sihtotstarvet. Lubatud ehitiste kasutamise otstarve peab sobima antud piirkonda.

## 5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Väljaspoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud. Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Hoonestusalad on kavandatud väljaspoole riigitee kaitsevööndit.

POS 3 krundile hoonestusala ei määrata, kuna krundile ei planeerita ehitusõigust.

## 5.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigitee nr 5 väljaehitatud mahasõidu kaudu Paide ringteelt. Välja ehitatud mahasõidukoha jätkuna on kavandatud POS 3 krundile sõidutee, mis Paide linna kehtiva üldplaneeringu idee kohaselt moodustab alguse perspektiivse Puuvilja tänava läbimurdest (vt ka ptk 4 skeem 1). Viimane saab avalikult kasutatavaks tänavaks, mille väljaehitamise osas rakenduvad kohustused osaliselt kohalikule omavalitsusele. Planeeritud tänavaalalt on juurdepääsud ette nähtud POS 1 ja POS 2 kruntidele.

POS 3 krundile on kavandatud kahe-suunaline ja seitsme meetri laiune sõidutee, mille mõlemale küljele on kavandatud 2,5 meetri laiused jalg- ja jalgrattateed. Viimased on ühendatud olemasolevate jalg- ja jalgrattateedega ning POS 1 ja POS 2 krundisestest jalgteedega.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Riigiteel ja perspektiivsel POS 3 krundi tänavaalal ei ole parkimine ja manööverdamine lubatud. Põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud võimalikud sõidukite ja jalgratate parkimiskohad. POS 1 krundil on näidatud 57 sõiduauto parkimiskohta, milles kaks parkimiskohta on ette nähtud invasõidukile. POS 2 krundil on kajastatud 17 parkimiskohta. POS 1 ja POS 2 kruntide parklate kavandamisel on arvestatud võimaliku perspektiivse ristikasutusega. Planeeritud parkimiskohtade arv, paigutus ja parklate konfiguratsioon tuleb määrata lõplikult projekteerimisel vastavalt kavandatud hoonete suletud brutopinna tegelikule väärtusele, asetusele hoonestusalal, hoonete kasutamise otstarbest ja sissepääsude paiknemisest lähtuvalt. Parkimiskohtade arvu (sh jalgratate parkimine) määramise aluseks on kehtiv standard EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Sõiduauto parkimiskohtade arvutamisel võtta POS 1 krundil aluseks korruselamute ala kaupluse norm

1/50<sup>8</sup> (jalgratastel 1/150) ja POS 2 krundi puhul asutuste norm 1/60<sup>9</sup> (jalgratastel 1/100). Projekteerimisel tuleb tagada normikohased invaparkimiskohad.

Planeeritud kaubandushoone teenindava transpordi (nt kaubavedu, prügimajandus, taara vedu) juurdepääs on kavandatud POS 1 krundi lõunaküljelt.

Planeeringuala konkreetne liiklusskeem ja täpsed lahendused tuleb välja töötada edasisel projekteerimisel.

Riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet on planeeringus käsitletud vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismõõdud“ tabel 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav. Planeeringuga on tagatud vajalik külgnähtavusala 16 m ja teega külgneva vaba ruumi laius 7,0 meetrit. Arendusega kaasnevat liikluseduse kasvu, liikluskooresseisu, lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele ja ristmiku läbilaskvuse kontrollarvutus lahendatakse detailplaneeringu edasise menetluse käigus vastava spetsialisti kaasamisega.

Liiklus- ja parkimislahendus on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## 5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringu joonistel ei kajastata likvideeritavaid puid ja põõsaid - nende eemaldamine on võimalik arhitektuurse projekti alusel hoonete, teede ja parklate asukohtades. Siiski on vajalik, et POS 1 krundi olemasolev kõrghaljastus säiliks võimalikult maksimaalselt selle läänekülje ulatuses. Viimane on vajalik, et tagada eraldatus elamuala ja ärimaade ning transpordimaa vahel. Kõrghaljastus moodustab nii visuaalse kui ka füüsilise puhvri erineva kasutusotstarbega alade vahele.

Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema haljastatud. Planeeringualale näha ette uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu-, kõnni- ja jalgrattateedest ning parklatest vabadele aladele nii, et hoonete vaadeldavus riigiteelt oleks tagatud. Parkimiskohtade ja -alade vahelistele haljasaladele/-saartele on soovituslik rajada mitmerindeline haljastus (kitsa võraga puud ja alusrindel põõsad), et mitmekesistada planeeringuala maastikuruumi. Täiendav kõrghaljastus rajada eeskätt POS 1 krundi lääneküljele kaitsehaljastuse ja roheväärtuse tõstmise eesmärgil, majandusõue piirialadele soovimatute vaadete varjamiseks ning parklaalade liigendamiseks. Siinjuures on oluline jälgida, et uusistutused ei varjaks liiklejate nähtavusi juurdepääsudel ja teede ristumiskohtadel.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- kõrgekasvuliste ja laia võraga puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.

<sup>8</sup> Üks parkimiskoht 50 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta

<sup>9</sup> Üks parkimiskoht 60 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta

Planeeritud kruntidele piirdeaedu ette ei nähta, kuid erandina on lubatud piirata kaubandushoone majandusõue.

Planeeritud parkimisaladelt, teedelt ja majandusõuelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt. Vajadusel tuleb korraldada lume äravedu selleks ette nähtud kohta. Vallitatud lumi ei tohi takistada standardiga nõutud sõiduautode parkimiskohtade kasutamise võimalust ja jalakäijate liikumist.

Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid/mahutid, mis peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Konteinerite/mahutite asukohad määratakse hoonete projekteerimise käigus.

Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse*<sup>1</sup> nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Paide linna heakorraeeskirjast<sup>10</sup>.

### 5.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala maapind asub olulises ulatuses (valdavalt POS 1 krundi ulatuses) ümbritsevast maapinnast madalamal ja periooditi liigniiskel alal, mistõttu on piirkonnas vajalik ala pinnasega täitmine ja maa-ala tõstmine. Tagamaks täitekihi piisavat veemahutavust ja -juhtivust, tuleb maapinna tõstmisel vältida savipinnaste ja – muldade kasutamist. Kõikide säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist võra alla jääval alal, kuna see viiks puude hävimiseni.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga.

### 5.8. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusalade vaheline kaugus on 66,7 meetrit (kajastatud joonisel 4). POS 1 krundi hoonestusalale lähim olemasolev ehitus on Soo tn 18 (kt: 56601:003:1320) kinnistul paiknev korterelamu, mis asub kavandatud hoonestusalast vähemalt 35 m kaugusel. POS 2 krundi hoonestusalale lähim ehitus on ca 77 m kaugusel asuv Järvamaa Kutsehariduskeskuse õpilaskodu.

Planeeritud ehitusõigus hõlmab IV (kaubandushoone) ja V (büroohoone) kasutusviisiga hooned, mille lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2. POS 2 krundi hoone kasutusviisi määramisel peab lähtuma tegevusest, mida selles hoones rakendatakse. Konkreetne hoone tuleohuklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

<sup>10</sup> Paide Linnavolikogu poolt 18.10.2018. a vastu võetud määrus nr 56

## 5.9. Ehitiste arhitektuuriliste tingimuste määramine

Planeeritud hoonete projektide koostamisel tuleb silmas pidada nende asukohta aktiivse liiklusega riigitee ääres ja Paide linna sissesõidul.

Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ning üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Kavandatud hooned peavad olema igast küljest esindusliku välimusega.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada nii vormilist kui erinevate materjalide liigendamist.

Hoone +/- 0,00 määratakse projekteerimise etapis.

Arhitektuurinõuded on esitatud tabelis 3.

**Tabel 3. Arhitektuurinõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Kuni 2 korrust
<b>Katusekalde vahemik</b>	0°-10°
<b>Katuse tüüp</b>	Lamekatust
<b>Katusekatte materjal</b>	Rullmaterjal
<b>Välisviimistluse materjalid</b>	Puit, kivi, krohv, klaas, metall, plaatmaterjalid (sh kombineeritult)
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Ei määrata
<b>Keelatud välisviimistlusmaterjalid</b>	Imiteerivad materjalid (plastvooder jmt) ja palk välisviimistlusena.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumpade, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt ja riigiteelt vaadeldavad ega eraldaks möödujatele mõjutusi (nt õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Müra tekitavad tehnoseadmed tuleb suunata elamualadest eemale. Seadmete eelistatud asupaik on katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

## 5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

### 5.10.1. Veevarustus

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala läbib olemasolev veetrass. Paide linna vee-ettevõtte on AS Paide Vesi.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse detailplaneeringu edasise menetluse käigus vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

### 5.10.2. Tuletõrje veevarustus

#### Olemasolev olukord

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub planeeringualast ca 12 m kaugusel, Tallinna tn 46 katastriüksusel.

#### Planeeritud lahendus

Igal ehitisel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis

tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.

Planeeringuala tuletõrje veevarustuse lahendus antakse detailplaneeringu edasise menetluse käigus.

### **5.10.3. Reoveekanaliseerimine**

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala paikneb vastavalt ÜVK arendamise kavale<sup>11</sup> valdavas osas väljaspool kinnitatud reoveekogumisala piiri, kuid ala läbib olemasolev lahkvoolne kanalisatsiooni survetorustik (De 125). Planeeringualale ulatavas Tallinna tn 46 kinnistu osas on välja ehitatud iseoolne kanalisatsioonitrass.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuala reoveekanaliseerimine lahendatakse detailplaneeringu edasise menetluse käigus vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

### **5.10.4. Sademevesi**

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala ida-, lääne- ja lõunaküljele ulatub olemasolev sademeveetorustik. Planeeringuala edelanurga vahetus läheduses paikneb sademevee pumpla (SKP Soo). Vastavalt ÜVK arendamise kavale on Tallinna tn 46 kinnistu põhjaküljele (planeeringuala lõunakülje lähedale) ette nähtud iseoolne sademeveetorustik ja täiendavad sademeveepuhastid, mille valmimise tähtaeg on pikaajalise investeeringuna ette nähtud aastatel 2022-2029.

#### Planeeritud lahendus

Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ja riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse, on keelatud. Vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee äravool sademeveekanaliseerimistorustikku. Kavandatud parkimisaladelt ärajuhitud sademevesi vajab puhastamist ning suunatakse enne sademeveetorustikku juhtimist läbi õli- ja liivapüüduuri. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Haljasaladele langev sademevesi immutatakse pinnasesse.

Hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt ärajuhitud sademevee lahendus antakse detailplaneeringu edasise menetluse käigus.

### **5.10.5 Elektrivarustus**

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala läbib kagus, Tallinna tn 46 kinnistu osas, elektri kõrgepinge maakaabelliin (Oktoobri:PAB). Samuti ulatuvad planeeringualale elektri madalpingekaablid, mis paiknevad peamiselt olemasoleva sõidutee ning jalg- ja jalgrattateede servas. Planeeringuala lõunaküljel paikneb kaks elektriklipli.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse detailplaneeringu edasise menetluse käigus vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

---

<sup>11</sup> Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029

### 5.10.6. Välisvalgustus

#### Olemasolev olukord

Välisvalgustus on rajatud planeeringuala läbivate jalg- ja jalgrattateede ning riigitee ja Tallinna tänava serva, samuti Tallinna tn 46 kinnistu territooriumile.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuala parklate valgustus ei tohi riigiteel liiklejaid pimestada ega eksitada (tekitada sõiduteel liiklejatele tee kulgemisest vale ettekujutuse). Planeeringuala välisvalgustuse lahendus täpsustatakse detailplaneeringu edasise menetluse käigus.

### 5.10.7. Sidevarustus

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala läbib Telia Eesti ASile kuuluv sidekaabel.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse detailplaneeringu edasise menetluse käigus vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

### 5.10.8. Soojavarustus

#### Olemasolev olukord

Sooja toodab Paides Enefit Green AS. Planeeringuala kuulub Paide linna kaugkütte piirkonda<sup>12</sup>, kuid olemasolevad soojatrassid alal puuduvad.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuala soojavarustus lahendatakse detailplaneeringu edasise menetluse käigus vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

### 5.11. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Paide Linnavalikogu 19.11.2020. a otsuse nr 52 alusel ei ole planeeringualal algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist. Otsuse aluseks on Alkranel OÜ poolt 2020. a koostatud töö „Paide linnas Puuvilja tn 20, Puuvilja tn 29 ja Puuvilja tn T5 kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang“. Antud tööst lähtuvalt paiknevad kavandatud hooned loogilises asukohas, jäädes Paide ringtee äärde, kust on tagatud hea juurdepääs. Lisaks asuvad planeeritud ehitised nõ puhvertsoonis ehk maantee ja linna elukeskkonna vahel ning tagatud on optimaalne teenindusfunktsioonide kättesaadavus ja büroode kasutamine nii lokaalselt kui kaugemalt piirkonda liikuvate isikute poolt. Eelhinnangu tulemusel olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ette ei ole näha. Kavandatud tegevus ei mõjuta teadaolevalt ühtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti (sh kõrgemad strateegilised kavad) negatiivselt. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua planeeringuala kasutuselevõtu koos sellega seotud taristu väljaarendamisega.

Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas ei asu looduskaitselisi ja pärandkultuuri objekte.

Olemasolev Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigitee nr 5 jääb planeeritud kaubandus- ja büroohonest vähemalt 20 meetri kaugusele. Arvestades piirkonna maakasutust ja Paide linna

<sup>12</sup> Paide Linnavalikogu 15.11.2018. a määrus nr 62 *Paide linna kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinnaga kooskõlastamine ja järelevalve ning soojusettevõtja arenduskohustused* Lisa 1

Üldplaneeringut, jääb planeeringuala vastavalt müra normtasemete määrusele<sup>13</sup> III kategooria maa-alale, kus liikluse müra piirväärtused päeval on 65 dB ja öösel 55 dB<sup>14</sup>. Arvestades planeeringuga kavandatud hoonete kaugust riigiteest, ei põhjusta maantee müra probleeme ning täiendavaid meetmeid rakendada ei ole vaja<sup>15</sup>.

Juhul kui müra tekitavaid tehnoseadmeid ei ole võimalik suunata olemasolevatest elamutest eemale, tuleb tehnoseadmete asupaikade projekteerimisel läbi viia müralevi modelleerimised, määramaks ära vajadusel rakendatavad meetmed (mürahäiringute vähendamiseks / vältimiseks).

Vastavalt KSH eelhindangus toodule planeeritud ärimaade paigutus ning sellest tulenev liikluskorraldus ei tekita mõjusid, mis vajaksid täiendavat uurimist. Parkimisalade müra osas puuduvad samuti argumendid, mille alusel eeldada negatiivse mõju teket naabruskonna elamualadele. Seega lisameetmete määramine pole asjakohane. Lisaks asub planeeringuala lokaalseks transiitliikluseks kasutatava riigitee ääres, kus täiendavate äripindade lisandumine ei suurenda olulisel määral liikluskõrgeduse kasvu eeldusi, vaid pigem tekib täiendav jagunemine erinevate nõ tõeobjektide vahel (tiheasustatud piirkonnas).

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne ohtlike olukordi (suurõnnetusi/kataastroofe) ja eeldatavat negatiivset piiriülest mõju.

Kõvakatttega pindadelt ja katusest ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele.

Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatisi ega tegevusi.

Ehitustegevused tuleb planeeringualal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

## 5.12. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 4 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 4.

<sup>13</sup> Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1

<sup>14</sup> Müratundlike hoonete sõiduteepoolisel küljel on lubatud päevase liikluse müra 70 dB ja öösel 60 dB

<sup>15</sup> Lähtutud KSH eelhindangus toodud analoogsetest parameetritest töö *Tori vallas Tammiste külas Kellukese tee 2 ja Kellukese tee 4 kinnistute detailplaneeringu (DP) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH eelhindang näitel*

**Tabel 4. Servituutide vajadus**

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituut</b>	<b>Servituudi sisu</b>
POS 1	Planeeritud kõnnitee / kõnniala	Tagada jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalused
	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada sõidukite läbipääs POS 2 krundi kasuks
	Planeeritud parkla	Tagada parkla riskasutus POS 2 krundi kasuks
POS 2	Planeeritud kõnnitee	Tagada jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalused
	Planeeritud parkla	Tagada parkla riskasutus POS 1 krundi kasuks

### **5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur*.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismohtu;
- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

### **5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualal säilivad olemasolevad kitsendused (vt ptk 2.1).

Detailplaneeringuga kavandatavatele uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused nende kaitsevööndite ulatuses. Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

### **5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt.

## 5.16. Planeeringu rakendamise tingimused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeritud hoonete ehitusprojektide eskiislahendused tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Enne ehituslubade väljastamist tuleb teostada planeeringukohane katastriüksuste moodustamine ning fikseerida POS 3 krundile kavandatud tee omandisuhted. Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundi (POS 3) ning sellele kavandatud sõidu- ja kõnniteede avalikku kasutusse võtmine toimub huvitatud isikute ja Paide Linnavalitsuse vahelisel kokkuleppel. Kehtestatud detailplaneeringuga kaasnevad Paide linnale osalised kohustused avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee väljaehitamise osas.

Planeeritud hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on vastavate vertikaalplaneerimistöode teostamine ja arendusega seotud teede rajamine ning nähtavust piiravate takistuste (puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine. Samuti on vajalik ehitusloale eelnevalt tagada muude rajatiste projektide koostamine ja rajatiste väljaehitamise garanteerimine hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Vajadusel sõlmida isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud planeeringuala läbivate tehnovõrkude osas. Ühendused tehnovõrkudega projekteerib, rajab ja rahastab kinnistu igakordne omanik kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

Planeeringu ehitusõiguse elluviimine, vajalike rajatiste väljaehitamine ja nendega seotud kulude kandmine on planeeringuala vastava krundi igakordse omaniku kohustus. Planeeringuala hoonetele ei väljastata kasutusluba enne, kui teenindavad rajatised on välja ehitatud.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusobjektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded Transpordiametilt.

## 6. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

**Tabel 5.** Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

<b>Jrk</b>	<b>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</b>	<b>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</b>	<b>Märkused</b>
1.	Telia Eesti AS				
2.	Elektrilevi OÜ				
3.	AS Paide Vesi				
4.	Enefit Green AS				
5.	Maanteeamet				
6.	Päästeameti Lääne päästkeskus				