



EELNÕU  
02.04.2026

## PAIDE LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

#### **Paide jalgpalliareeni ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.**

Paide

..... 2026 nr

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõike 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 6 punkti 1 alusel ning arvestades Paide Linnavalitsuse 22. mai 2023 korraldusega nr 183 kehtestatud Staadioni tänava spordikompleksi detailplaneeringu põhilahendust, Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringut (edaspidi *üldplaneering*), Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneeringut, Paide Linnavolikogu 25. septembri 2025 otsusega nr 36 „Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsuse nr 49 "Paide linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine vastavaks tunnistamine" muutmine.“ ja muudetud üldplaneeringu põhilahenduse ajavahemikus 5. jaanuar 2026 kuni 6. veebruar 2026 avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneeringut (edaspidi *uus üldplaneering*).

Paide linnavalitsus kavandab koos huvitatud isikutega algatada Paide jalgpalliareeni ja selle lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering või planeering). Detailplaneeringuala on kavandatud kinnistutele: Staadioni tänav (katastritunnus 56701:001:0021), Staadioni tänav T3 (katastritunnus 56701:001:0688), Staadioni tn 4 (katastritunnus 56601:004:0118), Staadioni tn 6 (katastritunnus 56701:001:0580), Staadioni tn 6a (katastritunnus 56701:001:1182), Staadioni tn 8 (katastritunnus 56701:001:0696), Staadioni tn 8a (katastritunnus 56701:001:0677), Staadioni tn 14 (katastritunnus 56701:001:1185), Raudtee tn 2 (katastritunnus 56701:001:1186), Metsa tn 3 (katastritunnus 56701:001:1184) ja Metsa tn 5 (katastritunnus 56701:001:1183). Detailplaneeringuala on näidatud lisas 1.

Planeeringualale soovitakse planeerida jalgpalliareen koos staadionihoonega, padeli- ja tennisehall, päikesepark spordikompleksi energiavarustuseks, parkla ja muu vajalik tehniline taristu. Jalgpalliareen kavandatakse mahutavusega 4500 inimest.

Detailplaneeringu eesmärk on jalgpalliareeni, padeli-tennisehalli, parkla ja selleks vajaliku taristu ruumiline planeerimine, sh. hoonestusalade, liikluskorralduse, parkimise ja haljastuse lahendamine ning ehitusõiguse andmine.

Planeeritava ala koosseisu jäävatel kinnistutel Staadioni tn 4, Staadioni tn 6, Staadioni tn 8 ja Staadioni tn 8a kehtib Paide Linnavalitsuse 22. mai 2023 korraldusega nr 183. kehtestatud Staadioni tänava spordikompleksi detailplaneering. Nendele kinnistutele anti ehitusõigus jalgpalli sisehalli, jalgpallistaadioni, tribüüni ja parkla ehitamiseks. Detailplaneeringust on elluviidud sisehalli ehitamine, ülejäänud kinnistutele koostatakse uus lahendus algatatava detailplaneeringu koosseisus, sest vajadused ehitusõiguseks on muutunud, jalgpalliareen ja staadionihoone ei mahu kehtiva ehitusõigusega alale. Nimetatud kinnistutele koostatakse uus planeeringulahendus ja antakse uus ehitusõigus vastavalt käesoleva detailplaneeringu eesmärgile.

Ehitusõigus antakse ka kinnistutele Staadioni tänav, Staadioni tänav T3, Staadioni tn 14, Raudtee tn 2, Metsa tn 3 ja Metsa tn 5, kuhu kavandatakse jalgpalliareen ja staadionihoone, parklad, padeli- ja tennisehall ning päikesepark.

Planeeringuala suurus on ca 11 ha ja see on näidatud korralduse lisan 1.

Detailplaneeringuala piirneb selle põhjaosas Paide Linnavolikogu 28. augusti 2008 otsusega nr 64 kehtestatud Kooli tn 1 kinnistut ja perspektiivset Staadioni tänavat ümbritseva maa-ala detailplaneeringuala koosseisu jääva Pärna tn 7 kinnistuga (katastritunnus 56601:004:0131). Selles detailplaneeringus planeeriti Staadioni tänava transpordimaalt juurdepääs kinnistule, millega tuleb arvestada käesoleva detailplaneeringu koostamisel või ümber planeerida koostöös Staadioni tn 7 kinnistu omanikuga.

Detailplaneeringuala piirneb ka Paide Linnavalitsuse 27. aprilli 2004 korraldusega nr 146 kehtestatud Pärna tänava elamukvartali detailplaneeringualaga, mille tulemusel planeeriti elamukrundid. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud, kuid sellest ei ole loobutud.

Kuna 2002. aastal kehtestatud üldplaneering on moraalselt ja sisuliselt vananenud ja Paide linna ruumilise planeerimise vajadustele jalgu jäänud, siis arvestatakse käesoleva detailplaneeringu algatamisel ja koostamisel uue üldplaneeringu põhilahendusega.

Kinnistute Staadioni tn 4, Staadioni tn 6, Staadioni tn 8 ja Staadioni tn 8a maakasutusotstarve muudeti 2008. aastal kehtestatud detailplaneeringu alusel sotsiaalmaaks ja transpordimaaks ning need maakasutusotstarbed on kooskõlas käesoleva arenduse maakasutusega.

Uues üldplaneeringus on kinnistute Raudtee tn 2 ja Staadioni tn 14 maakasutuse juhtotstarve ühiskondlike ehitiste maa ja puhke- ja virgestustegevuse maa, mis sobib maakasutuselt planeeritavate tegevustega.

Metsa tn 3 ja Metsa tn 5 kinnistute maakasutus uues üldplaneeringus on määratud haljasala ja parkmetsamaa. Haljasala ja parkmetsamaa maakasutus on piirkonnas laiemal alal kui eelnimetatud piirkond- orienteeruvalt 2,7 hektarit olemasoleva jalgpallistaadioni, endise Paide prügila ja elektrikõrgepingeliini vaheline ala. Sellest alast ca 1 ha suurune ala kavandatakse päikesepargi ehitusalaks ja tootmiskaaks. Detailplaneeringu elluviimisel toetab haljasala- ja parkmetsamaa maakasutusfunktsiooni ka planeeringualast lõunasuunda jääv tehismaastik (Raubassaare tee 13 kinnistu; virgestustegevuse maakasutus).

Uue üldplaneeringu põhilahenduse avalikel väljapanekutel (november-detsember 2024 ja jaanuaris 2026) ei esitatud detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbe kohta arvamusi ega vastuväiteid, seetõttu loetakse detailplaneeringus kavandatava tegevuse maakasutus kooskõlas olevaks uue üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuala piirneb kinnistutega Staadioni tn 7, Staadioni tn 3, Staadioni tn 5, Staadioni tn 7, Staadioni tn 9, Staadioni tn 11, Staadioni tn 13, Raudtee haljasala H1, Raudtee tänav T3, Ruubassaare tee 9, Ruubassaare tee 13, Pärnuvälja tn 22 ja Metsa tänav.

Lähtudes planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Eelkirjeldatud planeeringuala on üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega alas.

Tuginedes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõikele 2, on vaja detailplaneeringu algatamisel hinnata keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajadust.

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus, spordirajatiste ja seda toetavate rajatiste ehitamine, ei ole *KeHJS* § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus. *KeHJS* § 6 lõige 2 sätestab, et kui kavandatav tegevus ei kuulu § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja anda eelhinnangu selle kohta, kas lõikes nimetatud valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju. Nimetatud valdkondadest on detailplaneeringu eesmärgiga kõige lähedasem *KeHJS* § 6 lõike 2 punktis 19 nimetatud puhke-, spordi- ja virgestusalade rajamine. *KeHJS* § 6 lõike 4 ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu<sup>1</sup>“ alusel on kehtestatud *KeHJS* § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu. Määruse § 14 täpsustab turismimajanduse, puhke-, spordi- ja virgestusalade rajamise tegevused, mille korral tuleb koostada keskkonnamõju eelhinnang, selleks on suusakompleksi, lõbustus-, vee-, teemapargi, golfiväljaku ja loomaia rajamine. Detailplaneeringu eesmärgiks seatud on jalgpalliareeni, staadionihoone, padeli- ja tennisehalli ning parkla ehitamine ei kuulu määruse § 14 täpsustatud tegevuste loetelusse, kuid planeeritavate tegevuste mõju ulatuse tõttu koostatakse *KSH* eelhinnang kavandatavatele tegevustele Vabariigi Valitsuse määruse nr 224 § 16 punkt 1 („Muud juhud“) alusel.

*KSH* eelhinnang koostati osühing *Enviral Projects* keskkonnatehnoloogia magistrant Kaisa Kesanurme poolt, tuginedes *KeHJS* § 33 lõike 5 kehtestatud kriteeriumitele.

Eelhinnangus selgus kavandatava arenduse keskkonnamõjudest järgmist:

Mõju pinnasele, põhja- ja pinnaveele on hinnanguliselt ebaoluline eeldusel et rakendatakse tavapäraseid keskkonnakaitsemeetmeid. Planeeritav tegevus ei suurenda ehitus- ega kasutusetaapis tõenäoliselt piirkonna reostuskoormust ega avalda koosmõjus teiste ettevõtete ja tegevustega olulist täiendavat kahjulikku mõju pinnasele ja veekeskkonnale.

Mõju taimestikule ja loomastikule on ehitus- ja kasutusetaapis hinnanguliselt ebaoluline, arvestades olemasolevat maakasutust, tegevusi ja loodusväärtuste paiknemist mõjupiirkonnas.

Kavandatav planeeringuala ei paikne looduskaitse all oleval alal ega Natura 2000 võrgustiku alal. Lähim Natura ala on ligikaudu 0,5 km kaugusel paiknev Pärnu jõe loodusala Natura 2000 võrgustiku ala. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist olemasoleva hoonestuse ning spordirajatiste piirkonnas, ei ole alust eeldada kavandatava tegevuse olulist otsest ega kaudset mõju Natura 2000 alale.

Mõju maakasutusele ja kultuuriväärtustele on väheoluline, arvestades planeeringuala paiknemist olemasolevate spordirajatiste ja hoonestuse läheduses ja spordirajatiste maakasutuse edasiarendusega, ei ole maakasutuse muutus piirkonna kontekstis ulatuslik. Kavandataval planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei paikne kultuurimälestisi, arheoloogilisi leiukohti ega pärandkultuuriobjekte, millele kavandatav tegevus võiks ebasoodsat mõju avaldada. Samuti ei paikne alal väärtuslikke maastikke ega miljööalasid.

Kavandatava arenduse sotsiaalmajanduslik mõju tervikuna on hinnanguliselt positiivne. Tegemist on linnakeskkonnaga ja tööstuspiirkonnaga, kus liiklusrõhk ja valgusreostus paratamatult esineb, kuid tõenäoliselt elanike taluvuspiiri ei ületata.

Avariiolekordade esinemise tõenäosus arenduse ehitusetapis on madal ning nende võimalik keskkonnamõju on väheoluline. Arenduse kasutusetaapis tuleb võimalike ohtude minimeerimiseks teha koostööd politseiga ning leida turvalised lahendused ürituste läbiviimisel.

Eelhinnangus on antud meetmed võimalike ebasoodsate keskkonnamõjude vähendamiseks ja vältimiseks, mis on arvestamiseks detailplaneeringu koostamisel.

Eelhinnangu lõppjärelduse kohaselt ei ole alust eeldada kavandatava tegevusega olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist ega olemasoleva keskkonnaseisundi, sh inimeste elukeskkonna, olulist ja püsivat halvenemist, mistõttu ei ole *KSH* algatamine detailplaneeringu koostamisel vajalik.

KeHJS § 33 lõikele 6 tuginedes, esitatakse detailplaneeringu algatamise eelnõu ja KSH eelhinnang seisukoha saamiseks AS-le Paide Vesi, Terviseametile, Politsei- ja Piirivalveametile ning Päästeametile.

Paide linnavalitsus, tuginedes KSH eelhinnangu lõppjärgeldusele, ei pea vajalikuks KSH algatamist, sest detailplaneeringus kavandatavate tegevustega kaasnevad keskkonnamõjud on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise käigus väljatöötatud meetmetega.

Detailplaneeringust puudutatud ametite arvamused KSH algatamise vajaduse osas on .....

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavalitsus (Keskväljak 14, 72711 Paide linn, e-post: [paide@paide.ee](mailto:paide@paide.ee)).

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks.

Detailplaneeringuala piir on näidatud korralduse lisas 1 ja lähteseisukohad lisas 2.

1. Algatada Paide jalgpalliareeni ja lähiala detailplaneering ja kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.
2. *Algatada/jätta algatamata* detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Paide Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

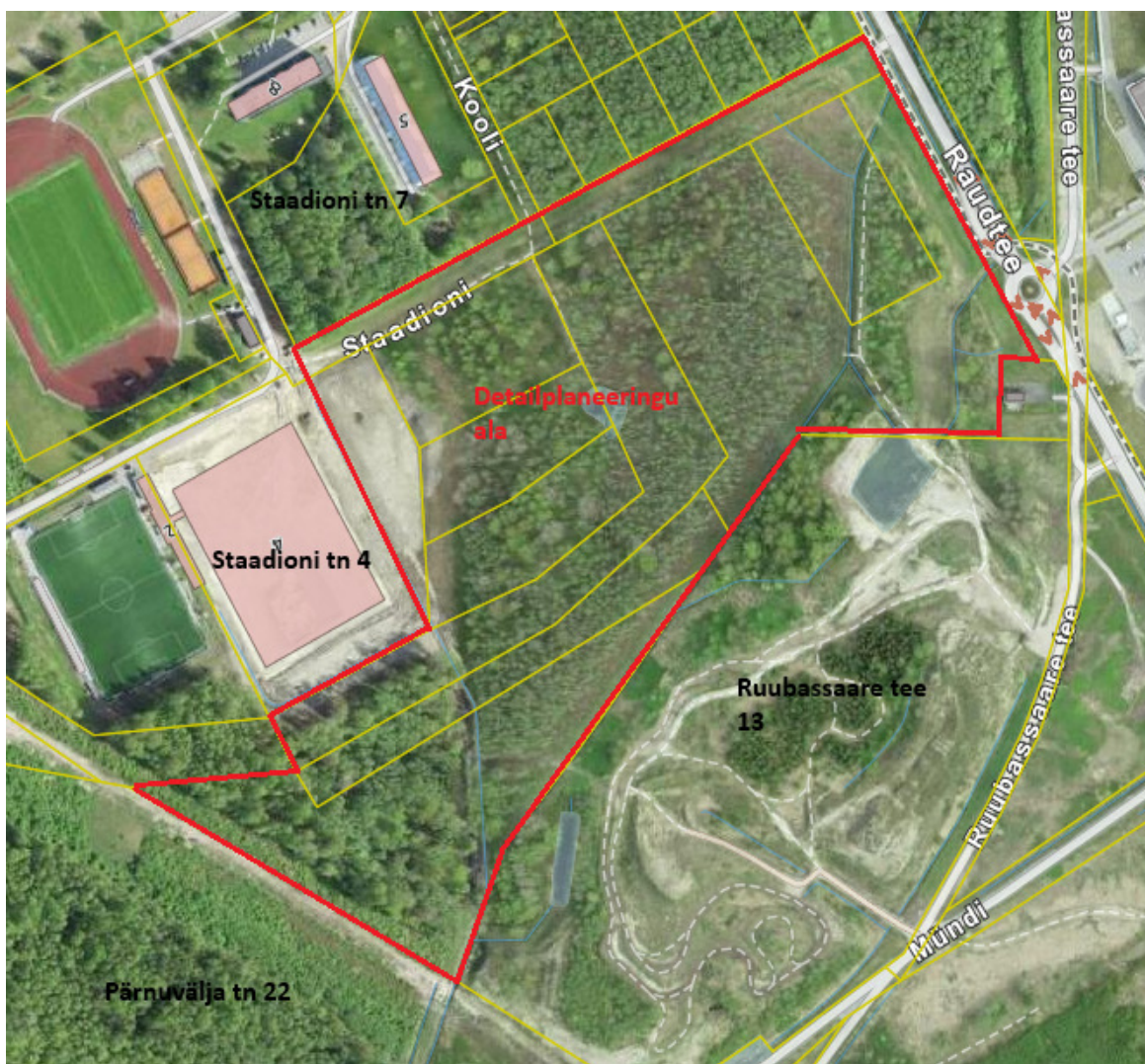
Aivar Tubli  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
linnasekretär

Lisa 1  
Paide linnavalitsuse ...2026 korralduse nr ..  
„Paide jalgpalliareeni ja selle lähiala  
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja  
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde

### Detailplaneeringuala skeem



(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
Linnasekretär

Paide linnavalitsuse ...2026 korralduse nr ..  
„Paide jalgpalliareeni ja lähiala  
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja  
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde

### Lähteseisukohad

Detailplaneeringu eesmärk on jalgpalliareeni, padeli- ja tennisehalli, parkla ja vajaliku taristuga seotud ehitiste ja rajatiste ruumiline planeerimine Paide linna, kinnistutele Staadioni tänav, Staadioni tänav T3, Staadioni tn 4, Staadioni tn 6, Staadioni tn 6a, Staadioni tn 8, Staadioni tn 8a, Staadioni tn 14, Raudtee tn 2, Metsa tn 3 ja Metsa tn 5 hoonestusalade, liikluskorralduse, parkimise ja haljastuse planeerimiseks ning ehitusõiguse andmiseks.

1. Planeeringuala on detailplaneeringu koostamise ajal suures osas puittaimestikuga kaetud maa-ala, mille maakasutus käesoleval ajal, maakatastri alusel on üldkasutatav maa, tootmismaa ja ärimaa. Juurdepääs planeeringualale on Staadioni tänava ja Raudtee tänava kaudu.
2. Detailplaneeringu koostamiseks koostada ehitusgeodeetiline uurimistöo (alusplaan mõõtkavas 1:500) kogu planeeringuala ulatuses, aruanne esitada Paide linnavalitsusele.
3. Piirangud:
  - 3.1. Planeeringuala piirneb läänesuunas elektri kõrgepingeliini 35- 110 kV kaitsevööndiga ja ala läbib põhja-lõunasuunaliselt elektrikaabelliin.
  - 3.2. Staadioni tänava ja Staadioni tänav T3 teemaale on rajatud Paide linna ÜVK torustik, arvestada torustiku kaitsevööndiga.
4. Planeeringu koostamisel arvestada ksh eelhinnangus (lisa 3) antud meetmetega.
5. Detailplaneeringu koosseisus lahendada ja käsitleda:
  - 5.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus.
  - 5.2. Situatsiooniskeem ja funktsionaalsed seosed piirkonnaga
  - 5.3. PlanS § 126 lõike 1 punktides 1 kuni 9 nimetatud ülesanded ja täiendavalt:
    - 1) kruntide maakasutuse sihtotstarve;
    - 2) jalgpalliareen ja jalgpalli sisehall peab moodustama arhitektuurse terviku;
    - 3) kinnistule Staadioni tn 14 kavandatav ehitis peab olema kooskõlas teisele poole Staadioni tänav T3 tänavamaad, Pärna tänava elamukvartali detailplaneeringus (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 27.04.2004 korraldusega nr 146) elamukruntidele antud ehitusõigusega (sh vältida varjutuse teket).
    - 4) anda ehituslikud ja arhitektuursed nõuded ehitistele, mis sobiks nende funktsionaalsusega ja looduskeskkonnaga;
    - 5) anda detailplaneeringus planeeritud lahenduse seosed planeeringuala kontaktvööndiga;
    - 6) koostada jalgpalliareeni 20 meetri kõrguse valgustuse mõju analüüs lähipiirkonnale;
    - 7) koostada 4500 inimest mahutava jalgpalliareeni müra analüüs piirkonnale, anda staadionimüra levimist piiravad tingimused Pärna ja Kooli tänava elamukinnistutele;
    - 8) anda jalgpalliareeni ja parkla valgustuse ehitamiseks tingimused, mis leevendaks valgusreostuse teket planeeringualast põhjasuunda jäävale elamualale;
    - 9) anda ehitiste arv, ehitisealune pind ja suurim lubatud kõrgus;
    - 10) parkimiskohad planeerida selliselt, et minimaalselt 8 koha vahel oleks tõstetud (min. 4 m laiune haljas-saar;
  - 4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
  - 4.5. Haljastuse planeerimisel arvestada tingimusega, et vähemalt 10% krundi pindalast peab

olema haljastatud.

4.6. Sademevee ärajuhtimiseks ei ole piirkonnas linna sademeveekanaliseerimise ja planeeringuarenduse tõttu ei ole kavas sademeveekanaliseerimise ehitada. Planeeringualal formeeruv sademevesi juhtida haljasalale või planeeringualaga piirnevasse eesvoolukraavi. Eesvoolu juhtimise eelduseks on veeseaduse nõuete täitmine sadevee kui heitvee eesvoolu juhtimisel.

4.7. Servituutide seadmise vajadus.

4.8. Planeeringujärgselt avalikku kasutusse planeeritavate rajatiste ehitamine ja/või rajatiste ehitusjärgne avalikku kasutusse üleandmine Paide linnale.

4.9. Näidata joonistel planeeringuala olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu.

4.10. Ülevaadet tekkivatest jäätmetest, jäätmete käitlemise lahendus, sh sorteeritud jäätmete kogumise vajadus.

5. Planeeringu koostamisel arvestada, et seadmeid, masinaid jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil (sh ehitusaegne), et seadmete poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtustele.

6. Planeeritavatele hoonetele paigaldatavatest tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad planeeringuala ümbrusesse jäävatel elamualadel vastama keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 punkti 2 kohaselt II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.

7. Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisa 1 kehtestatud normtasemeid. Vajadusel näha ette müraleevendavate meetmete rakendamine lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. kaasneva müra vähendamiseks.

8. 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 normtasemetele.

9. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega ja kõikide planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate trasside ja tehnovõrkude valdajatega. Trasside valdajatelt taotleda tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.

10. Planeeringu joonised (v.a situatsiooniskeem) vormistada mõõtkavas 1:500. Planeeringu koosseisus esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon ja vaated põhilistest vaatesuundadest planeeringuala suunas koos piirkonna hoonete ja haljastusega.

11. Kehtestatud planeeringu vormistamisel arvestada Maa-ameti poolt koostatud „Planeeringute dokumentide Maa-ametile (maakatastripidajale) esitamise juhendis“ ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud nõuetega. Enne planeeringu põhilahenduse vastuvõtmiseks esitamist teha üleriigilises planeeringute andmekogus PLANIS kontrolltest planeeringu nõuetega vastavuse kontrolliks.

12. Kehtestatud detailplaneering esitada Paide Linnavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt- joonised dwg ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis.

Lähteseisukohad koostas

Anti Annus

planeeringute peaspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
Linnasekretär