

TS-PROJEKTBÜROO OÜ
Registrikood 11330449, Tallinn, Nõmme tee 2, tel. 566 76359
Reg. nr.EEP000979.

NIITSAARE KINNISTU DETAILPLANEERING
Järva maakond, Paide linn, Kriilevälja küla.

Töö nr: 04-24DP
Staadium: **Põhilahendus**

Planeeringu koostaja korraldaja: Paide Linnavalitsus

Huvitatud isik: Kaarel Keerd

Projekteerija: TS-Projektbüroo Osaühing
Reg. nr. 11330449
MTR EEP 000979
Aadress: Nõmme tee 2 Tallinn 13426
telefon: 5667 6359
e-mail: tonis.sirp@mail.ee

Diplomeeritud arhitekt, tase 7 Tõnis Sirp
(kutsetunnistus 173574)
tel. 5667 6359

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMENDID

- Paide Linnavalitsuse 20.05.2024.a. korraldus nr 134, Kriilevälja külas Niitsaare kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.
- Lisa 1 planeeringuala piir (Lisa 1) – 1 lehte.
- Lähteseisukohad (Lisa 2) – 3 lehte.

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED lk.4
2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK. lk.4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS lk.5
 - 3.1. Asukoht ja iseloomustus.
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
 - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud
 - 3.5. Olemasolev tehnovarustus.
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.
 - 3.7. Kehtivad piirangud.
4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS lk.6
5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV lk.7
 - 5.1 Üldosa
 - 5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus
 - 5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.
 - 5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.
 - 5.5 Haljastu ja heakord
 - 5.6 Keskkonna – ja tervisekaitse, jäätmekäitlus
 - 5.7 Planeeringu realiseerimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele
 - 5.8 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine
 - 5.9 Tuleohutus
 - 5.10 Kuritegevuse ennetamine
 - 5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava
 - 5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
6. TEHNOVÕRGUD lk.14
 - 6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed.
 - 6.2 Elektri- ja sidevarustus.
 - 6.3 Soojavarustus

III. LISAD

- Väljavõte Paide valla üldplaneeringust 27.10.2011.
- Fotoleht.
- AS Paide Vesi tehnilised tingimused nr 1-9/5 05. 02. 2024.a. detailplaneeringuala liitumiseks ÜVK-ga.
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 490311, 13.02.2025.a. detailplaneeringuala elektrivarustuse tagamiseks.
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39499892, 04.03.2025.a.

IV. JOONISED

- | | | |
|----------------------------------------|-------------|-------|
| - Asukoha skeem (DP-01) | M 1: 30 000 | DP-01 |
| - Kontaktvööndi analüüsi skeem (DP-02) | M 1: 5 000 | DP-02 |
| - Tugiplaan (DP-03) | M 1: 500 | DP-03 |
| - Põhijoonis ja tehnovõrgud (DP-04) | M 1: 500 | DP-04 |

V. KOOSKÕLASTUSED

- Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastuste lisalehed:

- Elektrilevi OÜ kooskõlastav kiri 25.02.2025.a. nr 4580850440.
- AS Paide Vesi kooskõlastus – digiallkirjade kinnistusleht 28.02.2025.a.

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Käesoleva tööga on koostatud Paide linnas, Kriilevälja külas asuva Niitsaare kinnistu (56502:002:0692) detailplaneering. Planeeritava ala pindala on 0.5 ha.

Planeeringu koostaja:

Planeeringu koostamise korraldaja: Paide Linnavalitsus
Planeeringu koostaja TS-Projektbüroo OÜ
Tõnis Sirp, diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus 173574).
Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

Kaarel Keerd esitas 6 mail 2024.a. Paide Linnavalitsusele taotluse (registreeritud nr 7-1/24/25-1) detailplaneeringu algatamiseks Kriilevälja külas kinnisasja Niitsaare katastriüksusele (56502:002:0692), et jagada see väiksemateks elamumaa kruntideks ja saada ehitusõigus.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Paide Linnavalitsuse 29. mai 2024 korraldus nr 134 Kriilevälja külas Niitsaare kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus.
- Paide valla üldplaneering (kehtestatud 27.10.2011);
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“).

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Guvana Disain OÜ poolt koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr G_896_24, koostatud: 15.08.2024.a.

2 PLNEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused kinnistu jagamiseks kaheks elamumaa krundiks ning määrata ehitusõigus üksikelanute püstitamiseks. Määratakse juurdepääsu ja parkimise lahendus, heakorrasuse, haljastuse põhimõtted ning tehnoorkude ja rajatiste asukohad.

Kõrgema taseme planeeringud:

Vastavalt Paide valla üldplaneeringule paikneb planeeritav maa-ala elamumaa juhtfunktsiooniga kompaktse asustusega alal.

Käesolev planeeringuala asub üldplaneeringu järgi Kriilevälja küla kompaktse asustusega maa-ala, mis on määratud detailplaneeringu kohustusega alaks.

Ehitusõiguse andmine planeeringumenetluses on vajalik, et kompaktses asustuses tekiks ruumiliselt sobiv, olemasolevat hoonestust ja puudutatud isikuid rahuldav lahendus. Üldplaneeringu tingimused detailplaneeringu koostamiseks elamumaale on soovitusliku krundi suurusega 1500 m², täisehituse protsendiga kuni 30 % ja korruselisusega üks kuni kolm.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Paide linnas, Kriilevälja külas, hõlmates ühte kinnistut ning vähesel määral (lõunapoolses osas) kinnistut Luha tn 3 ja planeeringuala laiuselt Paide linnale kuuluvat teemaad 5650199 Allika tänav. Katastriüksusele on juurdepääs tagatud vahetult Allika tänavalt. Vastavalt asukoha skeemile M 1: 30 000 (joonis DP-01) paikneb vaadeldav ala kompaktse asustusega alal. Ala on kasutuses haljasalana.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Niitsaare kinnistu katastritunnus: 56502:002:0692, pindala 4760 m², maakasutuse sihtotstarve (maakatastri järgi) - maatulundusmaa (M100%). Kinnistu on hoonestamata.

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve ja moodustatavate kruntide suurused vastavalt kruntide ehitusõiguse tabelile DP põhijoonisel, leht DP-04.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav L-kujuline maa-ala piirneb Luha tn 3, Luha tn 4, Luha tn 5, Allika tn 8, Allika tn 11 ja Allika tn 13 elamumaadega.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil (joonis DP-03) ning kontaktvööndi analüüsi skeemil (joonis DP-02). Elamumaa kinnistud on hoonestatud üksikelamutega.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale toimub mööda Allika tänavat, algusega 230 m kaugusel paiknevast 15175 Paide-Mündi-Mäeküla teelt (Paemurru tee), vastavalt kontaktvööndi asukoha skeemile M 1: 5000.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Piki Allika teed on Niitsaare kinnistule rajatud ühe elamu otstarbeks vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Piki Allika tänavat kulgevad lisaks tänavavalgustuse elektriakaablid ning sidekaabel.

Kinnistu lääne – ja idapoolseid nurki läbivad 0.4 kV õhuliinid.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef

Maastikulisest seisukohast kujutab planeeritav ala endast lagedat ala, kus vähesel määral leidub haljastust maa-ala põhjapoolses servas – tiigi ümbruses ning tee ääres. Maa-ala on tasase reljeefiga. Maapinna reljeef langeb ühtlaselt kirde suunas, Paide tehisjärve pole, maapinna kõrgusmärgid on vahemikus +63.20 - +62.60 m.

3.7. Kehtivad piirangud

Kitsendustest paiknevad planeeritaval kinnistul:

- kahe 0.4 kV õhuliini 2+2 m kaitsevööndid;
- Allika tänav 5.0 m teekaitsevöönd;

Kitsendused vastavalt joonisele „Põhijoonis ja tehnovõrgud“, leht DP-04.

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuste liikide elu- ja leiukohti. Ala jääb väljapoole rohevõrgustiku alasid. Planeeringuala paikneb Esna jõest 230 m kaugusel läänesuunas, väljaspool looduskaitseadusega kehtestatud 50 meetrist ehituskeeluvööndit ja 100 m piiranguvööndit.

Lähim maardla, Epu-Kakerdi turbamaardla jääb planeeringualast 350 m kaugusele põhjasuunas, paiknedes teisel pool Paide tehisjärve.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav Niitsaare kinnistu paikneb Kriilevälja küla elamumaa juhtfunktsiooniga kompaktse asustusega alal. Detailplaneeringuala kontaktvööndi maa-ala suurus on piiritletud vastavalt väljatoodud alaga asukoha skeemil M 1: 30 000, joonis DP-01. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on kehtestatud 4 detailplaneeringut, vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi“ skeemile M 1:5000, joonis DP-02:

- **Laasi kinnistu** detailplaneering (kehtestatud 2005.a.)
Planeeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine 12 elamukrundiks.
- **Männi kinnistu** osaline detailplaneering (kehtestatud 2008.a.).
Detailplaneeringus nähti ette osaliselt maatulundusmaa kinnistu jagamine 6 elamukrundiks.
- **Jõeääre kinnistu** detailplaneering (kehtestatud 2008.a.).
Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine 24 elamukrundiks.

- Paide tehisejärve ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud 2017.a.)
Detailplaneeringus nähti ette supelranna ja puhkeala rajamine.

Vastavalt väljastatud lähteseisukohtadele planeerida väikeelamumaa elamukrundi suurus vahemikus 1500 - 2000 m², maksimaalne täisehituse % - 30 %. Lisaks põhihoonele võib krundile kavandada ühe abihoone.

Tööle lisatud „Kontaktvööndi analüüsi“ joonisel on näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon.

Lähipiirkonnas – planeeringualas piki Allika ja Luha tänavat paiknevad elamumaa sihtotstarbega üksikelamutega hoonestatud kinnistud kus on välja arendatud tehnovõrgud ja teed. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas väljakujunenud kruntide suuruse ja hoonestuslaadiga.

Lähipiirkonna kruntide suurus jäävad enamuses vahemikku 1600 – 5000 m².

Hooned on risti või paralleelsed kinnistu esipiiriga Tööle on lisatud fotoleht.

Piirkonnas domineerivad erinevate katusekalletega ühe-ja kahekorruselised üksikelamud. Katustest on esindatud kahepoolsete viilkatused ning ühepoolsete katusekalletega hooned. Eluhoonete kõrgused on kuni 9.0 m. Lisaks paiknevad kinnistutel 1-2 abihoonet ning kasvuhooned. Välisviimistluse osas on valdavalt kasutatud traditsioonilisi ehitusmaterjale: puitu, krohvi. Esipiirded: võrkpiire+hekk, hekiga markeeritud piir, õhulised puitaiad. Linnaehituslikult on tegemist aedlinnaga, kus miljööd tekitab väljaarenenud kõrghaljastus hoonete ümbruses.

Niitsaare kinnistule kavandatakse kaks elamumaa krunti, kus juurdepääs on kavandatud Allika tänavast. Allika tänava äärsele krundile pos. nr 1 on määratud kohustuslik ehitusjoon – 10 m. Tegemist üksikelamu kaugusega krundi esipiirist. Selle määramisel on lähtutud on Allika tn 4 ja 6 kinnistutel elamute paiknemisest maa-alal. See vahemaa võimaldab rajada elamu ja tänava vahele kinnistut varjava haljastuse. Kõrghaljastusest vabadel kruntidel on hoonestusalad näidatud võimalikult suured, samas arvestades ümbritsevat hoonestust. Tähtis on üksikute suurte puude ning tiigi säilimine. Täisehituse % planeeritavatel kruntidel on vahemikus 13.2 - 14.2 %.

Kavandatud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ning ehitusmastaapi.

Planeeritav maaüksus paikneb logistiliselt heas kohas – juurdepääs planeeritavatele kruntidele lähtub otse juurdepääsuteelt. Soodne asukoht, tehnilise ning sotsiaalse infrastruktuuri olemasolu loob eeldused asustuse tihendamiseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Üldosa

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest.

Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Detailplaneeringuga on määratud kahe planeeritava elamumaa krundi hoonestusalad ja planeeritavate kruntide ehitusõigused, vastavalt tabelile DP joonisel, leht DP-04 „Põhijoonis ja tehnovõrgud“. Planeeritavad hoonestusalad ja tehnovõrgud on paika pandud lähtuvalt ehituslikust situatsioonist ning Allika tänava kohustuslikust ehitusjoonest.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Elamumaa krundi hoonestusalasle on lubatud 1 põhihoone ning 1 abihoone.

Eraldiseisvad varjualuseid ning kasvuhooneid ei loeta hooneteks. Kasvuhoone pinda ei loeta ehitisealuse pinna hulka.

Elamu maksimaalne korruselisus: 2 korrust (üks maapealne korrus + katusekorrus).

Krunt pos. nr 1 hoonestusala suurus: 812 m².

Krunt pos. nr 2 hoonestusala suurus: 983 m².

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+1 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	300 m ²
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind	400 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	5.0 m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+1 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	350 m ²
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind	450 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	5.0 m

Tehakse ettepanek uutele moodustatavatele kruntidele määrata aadressideks:

Allika tn 10 (krunt pos. nr 1) ning Allika tn 12 (krunt pos. nr 2).

5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Servituudid ja kaitsevööndid.

Elamumaa (E100%) sihtotstarbega kinnistu baasil moodustatakse kaks elamumaa (E100%) krunti:

- krunt pos. nr 1 - suurusega 2118 m² (EE);
- krunt pos. nr 2 – suurusega 2642 m² (EE);

Territooriumi bilanss:

- 2 elamumaa krunti (EE) – 4760 m² (100 %).

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega alad tähistatakse detailplaneeringu joonisel ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis. Servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist ning enne tehnovõrkude ja juurdepääsude ehitamist või vahetult pärast tehnovõrkude rajamist ja teostusjooniste koostamist.

Planeeritaval alal kitsendused puuduvad.

Krundil pos. nr 2 paiknev tiik paikneb osaliselt piirinaabri Luha tn 5 kinnistul ning on määratud ühiskasutusse sademe- ja drenaaživete juhtimiseks sinna.

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.

Planeeritav hoonestus jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja sobitub väljakujunenud asustusstruktuuriga.. Mahuliselt jätkatakse planeeringuga lähiümbruses väljakujunenud ehitusmastaapi.

Ehitustegevus planeeritavatel kruntidel toimub ainult ettenähtud hoonestusaladel, mujal säilib looduslik olukord.

Arhitektuursed tingimused:

Hoonestusviis – krunt pos. nr 1 elamu paikneb 10 m ehitusjoonel. Krunt pos. nr 2 lahtine hoonestusviis. Kruntide katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga.

Katusekalle vahemikus:

- ühekorruseline hoone: 20 – 30 kraadi;
- kahekorruseline (katusekorrusega) hoone: 25-45 kraadi;

Hoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid. Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast vahemikus 30-50 cm.

Värvilahendustes eelistada sooje, pastelseid värvitoone.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, mitte kasutada plastist laua- või kiviimitatsioone, ümarpalki. Soovituslikult kasutada krohvi, puitu, mida võib kombineerida teiste ehitusmaterjalidega, sh. ka monoliitbetooniga. Hoonete katusekattematerjalina on soovituslik kasutada katusekivi, kärgruberoidi.

Hoone lõplik välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Piirded

Elamumaa kruntidele piirdeaia kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat ehituslikku keskkonda ning piirinaabrite arvamusega. Soovi korral esipiire markeerida heki või kombineerida võrkpiirdega. Puitpiirded teostada võimalikult läbipaistvad, mis sobiks piirkonda; plankaed ei ole lubatud.

Külgiirded – võrkpiire. Elamumaa kruntidel tohib kasutada piirdeid kõrgusega maks. kuni 1.5 m. Planeeritavad piirded peavad sobima üldise arhitektuurse lahendusega.

Piirded lahendatakse hoonete projekteerimise staadiumis.

Piirde väravad ei tohi avaneda tee poole.

5.5 Haljastus ja heakord.

Planeeringualal ei ole kaitsealasid ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid. Maastikulisest seisukohast kujutab planeeritav ala endast lagedat ala, kus vähesel määral leidub haljastust maa-ala põhjapoolses servas – tiigi ümbruses. Tähtis on üksikute suurte puude säilimine ehitusprotsessi käigus. Haljastuse planeerimisel arvestada, et vähemalt 10 % krundi pindalast peab olema haljastatud.

Krundisisene haljastus ja heakord lahendatakse hoonete projekteerimise käigus, mis arvestab krundi omaniku soove kui ka maa-ala tervikilmet.

Piki piiret, parkimisalade ümbrusesse võiks rajada heki või grupiti ilupõõsaid, mis võimaldaks luua privaatseid õuealasid.

Haljastuse planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud. Puutüve min. nõutav kaugus tehnovõrkudest - 2m.

Puid võib raiuda ainult hoonestusalal. Mujal võib teha hooldusraiet, maksimaalselt säilitades kõrghaljastust.

Leevendavad meetmed ehitustegevuse läbiviimiseks:

- Ehituse ajal tuleb säilivate puude ümber kaitsta puude juuri, paigaldades võra projektsiooni ulatuses kaitseaiad. Kui kaitseaedu ei saa paigaldada, tuleb kaevetööde ajal tüvede vigastamise vältimiseks tüved katta 2 m kõrguste kaitselaudadega. Kaitselaudade ülaosa ja tüve vahele panna pehme materjal. Ehitustöödel tuleb arvestada sellega, et puude juurestik ulatub vähemalt võra välispiirini, selles alas tuleb võimalusel kaevetöid vältida.
- Kui on hädavajalik sõidukitega sõita säilivate puude võrade alal, tuleb juurestiku kaitsmiseks kasutada kaitsekilpe võra-aluse pinna ulatuses või rajada ajutised killustikteed;
- Kaevetööd säilivate puude juurte piirkonnas tuleb teostada käsitsi labidaga, et säilitada puude jämedamad kui 4 cm läbimõõduga juuri. Jämedamate juurde läbikaevamisel tekib oht puude tormidele ebapüsivaks muutumiseks. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 30 cm paksuses maapinnalähedases mullakihi, kus on juurte kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused.

Kasvumuld ehitusplatsilt tuleb koorida ja kasutada omal krundil või ära vedada spetsiaalsesse kogumiskohta mujal kasutamiseks. Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

5.6 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus

Vastavalt Paide Linnavalitsuse korraldusele Niitsaare kinnistu detailplaneeringu algamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine ei ole elamukruntide planeerimiseks vaja alгатada keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH). Planeeritavate tegevustega kaasnevad võivad keskkonnamõjud on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi, sh. vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja mürataseme suurenemist. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest. Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid

puuduvad. Planeeringualal tekkiv reovesi kanaliseeritakse Paide linna ühiskanaliseerimiseks. Planeeringu elluviimise järgselt ei eeldata tänava liiklusköormuse ja müra olulist suurenemist piirkonnas.

Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Tervisekaitse

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus ja Infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele.

Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (va. hoonesisesed ehitustööd). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, seega tuleb vajadusel rakendada müra vähendamise meetmeid, nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata. Kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.

- Seadmed, masinad jm. vibratsiooniallikad tuleb paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil (sh. ehitusaegne), et seadmete poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002.a. määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtustele.

- Keskkonnaministri 16.12.2016.a. määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“ Lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Uutel planeeritavatel aladel (II kategooria maa-ala) on tehnoseadmetest leviva müra normtasemed päeval 50 dB ning öösel 40 dB.

- Hoonete projekteerimisel arvestada keskkonnahäiringutega (müra, vibratsioon). Ehitise heliisolatsiooninõuded sise- ja välispiiretele peavad vastama standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

- Müra normtaseme aluseks ruumis on sotsiaalministri 4.märtsi 2003.a.määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuded (määruses siseruumide normid). Hoone välispiirded peavad vastama heliisolatsiooni nõuetele, et liiklusrast (LpA,eq,T) põhjustatud müra normtase ruumis (päeval 40 dB, öösel 30 dB) ei oleks ületatud.

Tuleb minimaliseerida ehitusaegse tolmu teket. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjali katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete ja tehnika perioodilise puhastamisega ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Olme- ja ehitusjätmed

Olmejätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt. Tahked jätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteinerite asukoht krundil määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteinerid peavad paiknema kõval alusel. Kruntide valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jätmete sorteeritud kogumine

prügikastidesse ning organiseerida nende äravedu. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Ehitustöödel tekkivate jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

Radoon

Arvestades Eesti radooniriski kaarti (Eesti Geoloogiakeskus) paikneb planeeritav ala normaalse radooniriskiga alal, vahemikus 30-50 kBq/m³.

Ehitamisel hoolikalt jälgida radooniohutu hoone projekteerimise EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid, et ruumiõhu radoonisisaldus ei ületaks piirnormi.

Soovitused: on soovitatav kasutada vundamendi tuulutust ja/või radoonikilet. Tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumides, et ruumiõhu radooni vähendada.

5.7 Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele.

Maa-ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega ohtlike objektide rajamist ning seepärast olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha ei ole.

5.8 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Käesoleva tööga piirkonna tänavavõrku ning liikluskorraldust ei muudeta. Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud avalikult kasutatavalt Allika tänavalt. Tegemist on tolmuva kattega teega. Sõiduteed on maantee tüüpi, ilma äärekivideta.

Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 2 on avalikult kasutataval teel kaitsevöönd.

Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndi laius sõltub piirkonna iseloomust ning liiklustihedusest. Allika tänava teekaitsevööndi laius, arvestades krundi esipiirist on 5 m.

Parkimine

Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud tabelile 9.2.

Parkimisnormatiivi kohaselt nähakse igale planeeritud elamumaa krundile ette 3 parkimiskohta, mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse betoon- või murukiviga.

Müra

Planeeritav ala asub rahulikus piirkonnas kuhu ei ulatu liiklusrast tulenevat negatiivset mõju. Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4.märtsi 2003.a.määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuded ning vajadusel rakendada EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid. Ventilatsiooni valikul arvestada madalat mürataset.

Vertikaalplaneerimine

Kinnistusesse teede ja hoonete planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega ning olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega. Sõltuvalt maapinna reljeefist tuleb kruntide ehitisealust maapinda tõsta. Põhijoonisele, leht DP-04 on kantud elamu maapinna absoluutne kõrgusmärk. Üldine maapinna reljeef säilitada võimalusel looduslikul kujul, va. hoonete ümber. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

Säilitada Allika tänava ja krunt pos. nr 1 vaheline kraav, kuna sinna juhitakse ümberkaudsete kinnistute sademeveed ning hoonete drenaaživeed. Selle kraaviosa vesi on juhitud Allika tänava alt läbi ca D100 mm metalltoruga ning sealt edasi kinniselt toruga D200mm kinnistu Allika tn 13 piires ning sealt Allika tänava kraavi. Krundisest teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.025. Planeeritavad kinnistusesed teed ja platsid rajatakse äärekivita. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale.

Sadeveed teedelt ja platsidelt immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale.

Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

5.9 Tuleohutus

Planeeritavale maa-alale nähakse ette kahe üksiklamu rajamine.

Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded” ning 18.02.2021.a. määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Hoonete tulepüsisivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks juurdepääs hooneteni tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Teede min. laiused (3.5 m) on tagatud.

Vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi“ skeemile, joonis DP-02 M 1: 5000 paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht planeeritavast alast edelasuunas – tuletõrjehüdrant nr 50 (VID 4199) Pae ja Luha tänava nurgal, paiknedes antud alast piki Luha tänavat 160 m kaugusel ning piki Allika tänavat 200 m kaugusel.

Tuletõrje veevõtukoht lahendatakse vastavalt siseministri 18.02.2021 (jõustamine 01.01.2023) määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Hoone väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 + A1:2013 + AC:2016 + A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

5.10 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud “EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuriteoohu vähendavad rajatavad piirid. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada. Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- Liitumislepingute sõlmimine.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel kü-sel:

- ehitusprojekti koostamine
- ehitusloa taotlemine
- hoone ehitamine ja vastuvõtmine
- elektrivarustuse kohta projekti koostamine

Ühendused tehnovõrkudega (vesi ja kanalisatsioon, elektrivarustus, side) rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Kruntide ehitusõigused ning lokaalne tehnovarustus realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul kui tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Niitsaare kinnistu baasil kahe elumumaa krundi moodustamine. Piki Allika tänavat on piirkonna vee-ettevõtja poolt rajatud vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgud. Tööle on lisatud AS Paide Vesi tehnilised tingimustes detailplaneeringuala liitumiseks ÜVK-ga 1-9/5 05.02.2024.a. koos Lisa 1 skeemiga, kus on näidatud millistel kruntidel saab kasutada olemasolevaid liitumispunkte ja millistele tuleb rajada uued.

Veevarustus

Planeeritavate kruntide esisel Allika tänaval on olemasolev veemagistraaltrass, kust on varasemalt rajatud üks vee liitumispunkt Niitsaare kinnistu tarbeks.

Detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis ja tehnovõrgud“, leht DP-04 on näidatud, et planeeritav krunt pos. nr 1 hakkab kasutama olemasolevat liitumispunkti. Krunt pos.

nr 2 tarbeks tuleb rajada uus liitumispunkt. Liitumispunkt koosneb maakraanist, spindlipikendusest ja kapest, mis asub plan. krundi piirist kuni 1 m kaugusel avalikul maal, vee-ettevõtjale igal ajal ligipääsetavas kohas.

Kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide esisel Allika tänaval on olemasolev isevoolse kanalisatsiooni magistraaltrass, kust on varasemalt rajatud üks kanalisatsiooni liitumispunkt Niitsaare kinnistu tarbeks. Detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis ja tehnoõrgud“, leht DP-04 on näidatud, et planeeritav krunt pos. nr 1 hakkab kasutama olemasolevat kanalisatsiooni liitumispunkti. Krunt pos. nr 2 tarbeks tuleb rajada uus liitumispunkt. Liitumispunkte saab rajada olemasolevate kanalisatsiooni vahekaevude asukohta uute, kinnistute liitmiseks vajalike lisaotstega varustatud kanalisatsioonikaevude paigaldamise teel. Kui see on tehniliselt võimalik, on lubatud olemasolevatele kaevudele ekstrudeerimise (plastkeevitus) teel lisada uued liitmikud.

Kinnistu piirile, kuini 1 meetri kaugusele avalikule maale rajada vaatluskaev, mis jääb kasutusele liitumispunktina. Liitumispunkt peab olema vee-ettevõtjale igal ajal ligipääsetav.

Paigaldatavate torustike ja liitmike materjalid peavad olema täisseinised ja survetaluvusklassiga SN8 või kõrgem.

Edasised veevarustuse ja kanalisatsiooni projektid kooskõlastada AS Paide Vesi.

Sademevesi

Sademevete juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Sademeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sademeveed immutatakse omal krundil pinnasesse, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

Krunt pos. nr 1 sademevete juhtimisel teeäärsesse kraavi tagada selle korrasolek, et veed ära voolaksid ning krunt pos. nr 2 sademeveed juhtida krundil paiknevasse tiiki. Parklate sademevett mitte juhtida kraavi ega tiiki.

6.2 Elektri – ja sidevarustus

Elektrivarustus.

Planeeritav ala hõlmab Paide linnas Kriilevälja külas asuvat Niitsaare kü-st.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda planeeritavate elamumaade elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel iga konkreetse elamu kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

Piki Allika tänavat kulgevad tänavavalgustuse elektrikaablid. Niitsaare kinnistu lääne – ja idapoolset nurka läbivad 0.4 kV õhuliinid, millel on näidatud 2+2 m kaitsevööndid. Kontaktvööndi skeemil (M 1: 5 000), joonis DP-01 on näidatud Kriilevälja: (Paide) alajaama asukoht.

Planeeritavale maa- alale kavandatakse kahte elamukrunti. Maa-ala on hoonestamata. Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 490311, koostatud 13.02.2025.a. lahendatakse üksikelamukruntide toide olemasoleva alajaama Kriilevälja: (Paide) fiidri F2 baasil mastist nr 12 (asub Allika tn 8 kinnistul).

Planeeritava kahe elamukrundi võrguühenduse läbilaskevõime on 2x (3x20A).

Planeeritava 0.4 kV maakaabli koridor alates mastist nr 12 kuni planeeritava 2.-

kohalise liitumiskilbini on ühildatud olemasoleva Allika tn. transpordimaaga, vastavalt detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis ja tehnoõrgud“ (leht DP-04).

Liitumiskilp on vabalt teenindatav. Krundisisese elektritoite jaoks ehitab tarbija oma

vajadustele vastavad maakaabelliinid. Teede alt läbiminekuks paigaldada 0.4 kV kaabel kaitsetorusse. Kaabel pinnases 70 – 80 cm sügavusel. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeritavatele kruntidele nähakse ette võimalus elektrienergia tootmiseks katusele paigaldatavate päikesepaneelide või eraldiseisvate nn. päikesepaneeli süsteemide abil. Kasutada päikeseenergia salvestusseadmeid.

Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 39499892, 04.03.2025.a. paikneks lähim Telia sidekanalisatsioon ehk Telia sidevõrgu lõpp-punkt Paemurre tee ja Allika tänava ristmiku piirkonnas ca 300 m kaugusel antud alast. Kuigi piki Allika tänavat kulgeb Telia sidekaabel vahetult kuni planeeritava alani (Allika tn 11), siis sellega liituda ei saa. Käesoleva tööga sidevarustust sidekaabliga ei lahendata. Arvestades antud ehituslikku situatsiooni lahendatakse sidevarustus andmeside kaudu õhu teel ning teostatakse sideteenuse pakkuja poolt omaniku algatusel.

6.2 Soojavarustus.

Hoonete soojavarustus lahendatakse individuaalselt projektstaadiumistus, kasutades kombineeritud küttesüsteeme (näiteks: soojuspumbad, sh. maasoojuspumbad, päikesekollektorid – sooja tarbevee tootmiseks, küttekolded jne ...).

Koostas:

arhitekt Tõnis Sirp