

Töö nr **25005197** | 16.02.2026

Pärnu tn 57, Pärnu tn 59 ja Kivimurru tn 3 kinnistute detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2026

Kaili Ojaperv | detailplaneerija/projektijuht

Tiina Born | joonestaja

Kuma AS, Stik AS | planeeringu koostamisest huvitatud isikud

Paide Linnavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja



HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1. Planeeringuala kirjeldus	6
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus	7
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	7
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	11
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
3.2. Kruntide hoonestusala	11
3.3. Kruntide ehitusõigus	11
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	13
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	14
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	14
3.7.1. Veevarustus ja reoveekanalisatsioon	14
3.7.2. Sademevesi	15
3.7.3. Elektrivarustus. Välisvalgustus	16
3.7.4. Soojavarustus	16
3.7.5. Telekommunikatsioonivarustus	17
3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine	17
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	18
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	18
3.10.1. Sademevesi, põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	19
3.10.2. Jäätmed	19
3.10.3. Energiatõhusus	19
3.10.4. Radoon	19
3.10.5. Mür, vibratsioon, välisõhu kvaliteet	20
3.11. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused	21
3.12. Planeeringu elluviimine	21
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	21
3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	22

Joonised (digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Kontaktvõõndi skeem	M 1 : 5 000
3. Tugiplaan	M 1 : 500
4. Põhijoonis	M 1 : 500
5. Tehnovõrkude põhimõtteline joonis	M 1 : 500

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Paide Linnavalitsuse 26.08.2024 korraldus nr 210 „Pärnu tn 57, Pärnu tn 59 ja Kivimurru tn 3 kinnistute detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeringuala on parema terviklahenduse tagamiseks suurendatud võrreldes algatamise korralduses olnud planeeritava ala suurusega ning planeeringualasse on haaratud ka Pärnu tn 57a kinnisasi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ruumilise terviklahenduse planeerimine Pärnu tn 57 (katastritunnus 56601:002:2440), Pärnu tn 59 (katastritunnus 56601:002:1010), Kivimurru tn 3 (katastritunnus 56701:001:1057) ja Pärnu tn 57a (katastritunnus 56601:002:2450) kinnisasjade hoonestuse laiendamiseks rohkem kui 33%, sh. hoonestusala, transpordiala ja haljastuse planeerimine, kruntide liitmine ja ehitusõiguse saamine. Planeeringuala suurus on ca 4100 m². Olemasolev trükiteenuse tootmistegevus (Kuma Foto) vajab oma tegevuse laiendamiseks täiendavaid pindasid. Pärnu tn 57a kinnisasjal tegutseb Stik Autoremont, mis pakub sõidu- ja pakiautode hooldust ja remonti; kere- ja värvimistöid, rehvide müüki ja vahetust. Planeeringuga muudetakse olemasolevate kinnisasjade piire ning kavandatakse juurde ehitisealust pinda.

Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõikest 1 ja lõike 1 punktist 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ja käesoleval juhul täiendavalt olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% hoone esialgsest mahust.

Kehtiva Paide linna üldplaneeringu aastani 2010 alusel on planeeritavate kinnisasjade maakasutuse juhtotstarve ärimaa ja seda ei muudeta. Põhitegevus kinnisasjadel on äritegevus, sh ajakirjade kirjastamine, trüki- ja fotograafiateenuste osutamine, autoremont ja -hooldus. Planeeritaval alal laiendatakse olemasolevaid tegevusi. Tegevused on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud:

- „Paide linna üldplaneeringut aastani 2010“ (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10.10.2002 määrusega nr 29, pikendatud Paide Linnavolikogu 21.12.2017 määrusega nr 46). Paide Linnavolikogu 18.05.2023 otsuse nr 25 „Paide linnas kehtivate üldplaneeringute ülevaatamise tulemuste kinnitamine“ alusel kehtib 2002. aastal kehtestatud üldplaneering kuni uue üldplaneeringu kehtestamiseni;
- Koostamisel olevat „Paide linna üldplaneeringut“ (Paide Linnavolikogu 17.10.2024 otsusega nr 49 vastuvõetud põhilahendus);
- „Järvamaa maakonnaplaneeringut 2030+“ (kehtestatud Järva maavanema 12.12.2017 korraldusega nr 1-1/17/329);
- „Järvamaa haigla kinnistu ja lähiala detailplaneeringut“ (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 18.11.2024 korraldusega nr 296);
- juunis 2025 koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 25-G169, koostaja Geoalus OÜ). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500;
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringuala pindalaga 4100 m² asub Kivimurru tänava ja Pärnu tänava ristmikul Järvamaa Haiga kompleksi vahetus läheduses. Planeeritava ala asukoht on toodud joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Planeeringualal asuvad tabelis 1 toodud eraomandis olevad kinnisasjad.

Tabel 1. Planeeringualal asuva katastriüksuse andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Pärnu tn 57	56601:002:2440	1484 m ²	ärimaa 100 %
Pärnu tn 57a	56601:002:2450	760 m ²	ärimaa 100%
Pärnu tn 59	56601:002:1010	1083 m ²	elamumaa 100%
Kivimurru tn 3	56701:001:1057	777 m ²	transpordimaa 100%

Planeeringuala on hoonestatud, Kivimurru tn 3 kinnisasjal asub parkla ning väike haljasala muru, põõsaste ja üksikute puudega. Ehitisregistri andmetel asuvad planeeritaval alal järgmised hooned:

- Pärnu tn 57 kinnisasjal asub trükikoda (ehr kood 107006107), peamine kasutamise otstarve büroohoone (12201), ehitisealune pind 720 m², korruste arv 2. Olemasoleva hoone kõrgus Maa- ja Ruumiameti 3D kaardikihilt mõõdetuna on 10 m;
- Pärnu tn 57a kinnisasjal asub teenindus- ja büroohoone (ehr kood 120873396), kasutamise otstarbed on sõidukite teeninduse hoone (12332) ja büroohoone (12201), ehitisealune pind 330 m², korruste arv 2, maa-aluste korruste arv 1, hoone kõrgus 7 m. Hoone katusel asub tehnoruum lifti ja ventilatsioonisüsteemide teenindamiseks, mis ei moodusta eraldi korrust. Olemasoleva hoone kõrgus Maa- ja Ruumiameti 3D kaardikihilt mõõdetuna on 12 m;
- Pärnu tn 59 kinnisasjal asub elamu (ehr kood 107015099), peamine kasutamise otstarve üksikelamu (11101), ehitisealune pind 113 m², korruste arv 1. Olemasoleva hoone Maa- ja Ruumiameti 3D kaardikihilt mõõdetuna on 6 m;

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Kivimurru tänavalt ja Pärnu tänavalt. Juurdepääs Pärnu tn 57a sõidukite teenindushoonele ning Pärnu tn 59 kinnisasjal olevale elamule toimub läbi Pärnu tn 55 kinnisasja. Pärnu tn 55 kinnisasjale on seatud Pärnu tn 57a ja Pärnu tn 59 kinnisasjade igakordse omaniku kasuks tähtajatu realservituut (teeservituut) (13.12.2023 kinnistamisavalduse alusel kinnistusraamatusse sisse kantud 15.12.2023).

Juurdepääsuks olevad tänavad on asfaltkattega ning kahe-suunalise liiklusega. Jalakäijate liikumiseks on Kivimurru tänaval ühepoolne kõnnitee, Pärnu tänaval kahepoolne kõnnitee. Lähim bussipeatus asub Pärnu tänaval ca 150 m kaugusel „Vaksali“ peatus.

Planeeritav ala piirneb põhjas Järvamaa Haigla territooriumiga ning Kivimurru:(Paide) alajaamaga. Idas on Pärnu tn 55 kinnisasjal asuv kauplus.

Planeeringualale jäävad ja seda läbivad soojatorustikud, elektri madalpinge maakaabelliinid, sidekanalisatsioon, sademevee- ja drenaažitorustik, vesi ja kanalisatsioon. Pärnu ja Kivimurru tänaval asub sademeveetorustik.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi; alal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, väriselupaika, kaitseala ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 3 *Tugiplaan*.

2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Paide linna keskel, sh Paide keskusalal vahetus läheduses Kivimurru ja Pärnu tänava ääres. Pärnu tänav on üks linna peatänavatest.

Keskusele omaselt on mõjupiirkonna hoonestus mitmekesine – lähedusse jäävad erinevad teenused, sh Järvamaa Haigla, kauplused, haridus- ja meelelahutusasutused, rohealad ning elamud. Mõjupiirkonna elamuteks on nii üksikelamud Kivimurru tänava ääres, kui ka kuni 3-korruselised korterelamud Pärnu tänava ääres kõrgusega ca 12-13 m.

Planeeritavast alast põhjapoole jäävale Järvamaa Haigla territooriumile (Lai tn 28b // Pärnu tn 53 // Tiigi tn 8 kinnisasjale) on koostatud *Järvamaa haigla kinnistu ja lähiala detailplaneering*, millega on alale kavandatud SA Tartu Kiirabi tervishoiuteenuse osutamiseks vajalik hoonestus ja rajatised. Kavandatud hoonete arv on kokku 4, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus kuni 9 m.

Piirnevale Pärnu tn 55 kinnisasjale on püstitatud kauplus ehitisealuse pinnaga 1009 m², hoone kõrgus 6 m, korruselisus 1, täisehitusprotsent on 32%.

Planeeringuala koos mõjualaga on nähtav joonisel nr 2 *Kontaktvööndi skeem*.

Planeeringuala mõjualas ei esine loodusvarasid ega asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala ja Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Kultuuriväärtustest jäävad planeeringuala lähipiirkonda Järvamaa Haigla territooriumil asuv Paide Saksa Tütarlaste Eragümnaasiumi hoone (kinnismälestis (ajaloomälestis) reg. nr 4013), mis jääb planeeritavast alast ca 90 m kaugusele idasuunda. Tänapäevaks on hoones Järvamaa Haigla erakorralise meditsiini osakond. Paide kultuurimaja (kinnismälestis (ehitismälestis) reg nr 30768, praegune Paide Muusika- ja Teatrimaja) jääb planeeritavast alast ca 200 m kaugusele kagusuunda. Paide Saksa Tütarlaste Eragümnaasiumi hoone mälestise 50 m kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu. Hoone ei ole planeeringualalt nähtav.

2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on „*Järvamaa maakonnaplaneering 2030+*“ (2017) ja „*Paide linna üldplaneering aastani 2010*“ (2002, pikendatud aastal 2017).

Kuna „*Järvamaa maakonnaplaneering 2030+*“ kehtestati hiljem kui kehtiv „*Paide linna üldplaneering aastani 2010*“ ning kuna maakonnaplaneering on eelkõige aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisel ja Paide linnas on uus üldplaneering koostamisel, tuleb strateegiliste planeerimis-dokumentide põhimõtetele vastavust vaadata paralleelselt nii kehtiva kui koostamisel oleva üldplaneeringu ning maakonnaplaneeringu sümbioosis.

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja valla üldplaneering) ning koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtted on välja toodud allpool.

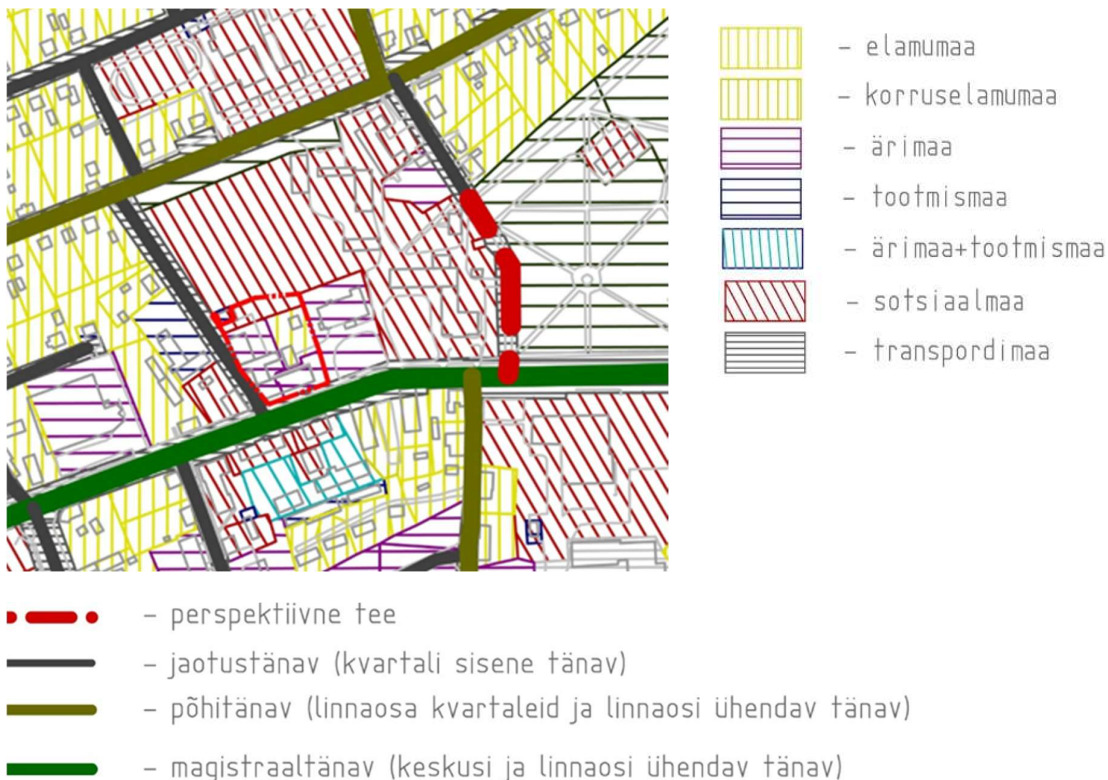
„*Järvamaa maakonnaplaneeringu 2030+*“ ruumilise arengu eesmärkideks on toimival keskuste võrgustikul ning maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustuse aladel põhinev ruumistruktuur, jätkusuutliku majanduskeskkonna arengut toetav kvaliteetne tehniline taristu ning maakonna elukvaliteeti tagav loodus- ja kultuurikeskkonna väärtustamine.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala linnalise asustusega alale Paide linna. Lisaks on Paide linn Järvamaa maakondlik keskus, sest see on maakonna olulisim töökohtade ja teenuste koondumise. Kuna keskused on olulised töökohtade, kvaliteetse hariduse ja muude igapäevaselt vajalike teenuste pakkujad, siis seetõttu on nad maakonna ja Eesti majanduse arengu eestvedajad. Keskuse säilitamine ja tugevdamine peab tagama Järva maakonnas praeguse asustusstruktuuri säilimise.

Maakonnaplaneering soosib ettevõtluse arengut kodulähedaste töökohtade olemasoluks, eelistatakse olemasolevate tootmis- ja tööstusalade tihendamist ja/või laiendamist uute alade kasutuselevõtu asemel.

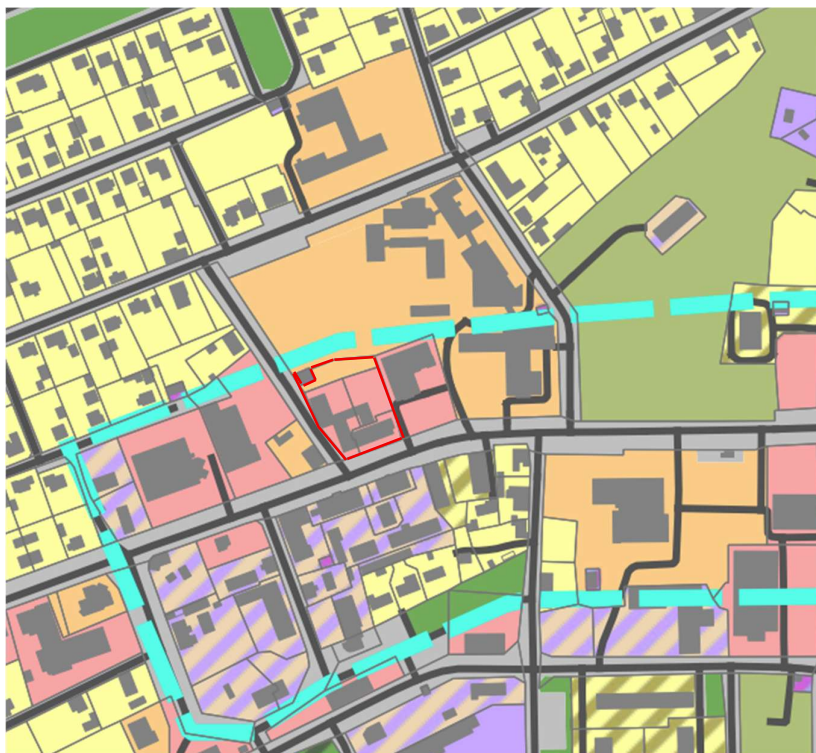
Planeeringu koostamine aitab kaasa maakonnaplaneeringu eesmärkide täitmisele.

„Paide linna üldplaneering aastani 2010“ kohaselt jääb planeeringuala ärimaale (vt skeem 1). Ärimaa on kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja nende teenindusmaa. Ärimaal võib kuni 30% ulatuses kasutada kõrvalmaakasutuse sihtotstarvet. Planeeritavale alale jääb äritegevus, kus tegeletakse ajakirjade kirjastamine, trüki- ja fotograafiateenuste osutamisega ning autoremondi ja -hooldusega. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus on kooskõlas kehtivas üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ja eesmärgiga.



Skeem 1. Väljavõte „Paide linna üldplaneeringu aastani 2010“ maakasutusplaanist. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase kontuuriga.

Koostamisel olev uus „**Paide linna üldplaneering**“ näeb planeeringualal ette äri maa-ala juhtotstarbe (vt skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte koostamisel olevast „**Paide linna üldplaneeringu**“ maakasutusplaanist. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase kontuuriga.

Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa, mille moodustab äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Lubatud kõrvalotstarbed (kuni 30% ulatuses): väike-elamu, ühiskondlike ehitiste, haljasala ja parkmetsa, transpordi, tootmise ning tehnoehitise maa-ala.

Planeeringuga kavandatud on üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbega kooskõlas.

Üldiste maakasutus- ja ehitustingimustena näeb koostamisel olev üldplaneering ette järgmist (välja toodud asjakohased):

- katastriüksuse täisehituse protsendiks on maksimaalselt 50%;
- kõrguse planeerimisel tuleb arvestada ümbritseva hoonestusega ja arvestada piirkonda sobivust;
- alade planeerimisel ei tohi äritegevusega kaasnevad võimalikud mõjud (nt liiklusvoogude suurenemine, müra, ebameeldiv lõhn, valgusreostus) avaldada naabermaaüksustele olulist negatiivset häiringut;
- hoonestus peab sobima piirkonna hoonestuslaadiga.

Planeeritav ala on määratud arhitektuurivõistluse piirkonda. Kuna detailplaneeringu realiseerudes tekib võrreldes olemasolevaga samaväärne hoone, ei kohaldu arhitektuurivõistluse kaalumise vajadus.

Planeeringulahendus arvestab koostamisel oleva üldplaneeringu tingimustega.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek olemasolevate katastriüksuste piiride muutmiseks, et tagada hoonestuse ja selle teenindamiseks vajalike alade paiknemine ühel maaüksusel. Selline lahendus võimaldab tagada moodustatud krundil pos 1 ja pos 2 funktsionaalse maakasutuse, lähtudes kavandatava hoonestuse tegelikest vajadustest.

Kruntide moodustamine on näidatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

3.2. Kruntide hoonestusala

Planeeringuga on määratud hoonestusala, mille piires on lubatud rajada ehitusõigusega ette nähtud hooned. Väljapoole hoonestusala võib rajada tehnovõrke ja -rajatise.

Hoonestusala on näidatud suuremana kui planeeringulahenduses võimalike hoonete asukoht. See võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju vastavalt kasutusotstarbele ja –vajadusele. Hoone(te) paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada normikohase parkimislahenduse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

3.3. Krundi ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb projekteerida hoonestusala piirides.

Krunt pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve: väikeettevõtluse hoone ja -tootmishoone maa, büroohoone maa;

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2 maapealse korrusega trükikoja juurdeehituse rajamiseks. Maa-alune korrus ei ole lubatud.

Hoone katusele on lubatud rajada tehnoseadmed kõrgusega kuni 3 m.

Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „*Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*“:

12201 büroohoone

12519 muu tööstushoone

Krunt pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve: kaubandus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja –tootmishoone maa, kontori- ja büroohoone maa;

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2 maapealse korrusega sõidukite teenindushoone (uusehitis) rajamiseks. Olemasolev maa-alune korrus säilitatakse.

Hoone katusele on lubatud rajada tehnoseadmed kõrgusega kuni 3 m.

Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „*Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*“:

12201 büroohoone

12300 kaubandus- ja teenindushooned

12332 sõidukite teenindushoone

Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad planeeritud sihtotstarvetega ja/või kui need on vajalikud planeeritud tegevuse elluviimiseks/tööks.

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääsud planeeritavale alale on tagatud Kivimurru ja Pärnu tänavalt. Olemasolevad juurdepääsuteed säilivad.

Krundi pos 1 juurdepääs sõidukitele toimub Kivimurru tänavalt — see tagab töötajate ligipääsu ja vajaliku ühenduse kaupade veoks. Jalakäijad pääsevad kauplusesse Kivimurru tänavalt, kuhu on eraldi sissepääs. Krundi pos 1 parkimiskohad töötajatele on kavandatud krundi põhjaossa (20 tk). Hoovis on ruum kavandatud manööverdamiseks. Kliendid saavad parkida olemasoleva hoone Kivimurru tänava poolsele küljele, kus on olemasolevad parkimiskohad (3 tk). Kui kõik töötajad viibivad samaaegselt kontoris on vajalik tagada maksimaalselt 25 parkimiskohta. Planeeringuahendusega jääb 5 kohta puudu ja tuleb kasutada avalikke parkimiskohti Pärnu tänava ääres või Paide Muusika- ja Teatrimaja juures olevas parklas.

Krundi pos 2 juurdepääs autoteenindusse toimub Pärnu tänavalt. Hoovi sissesõiduks kasutatakse Pärnu tn 55 kinnisasjal olevat sõiduteed. Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevate väljakujunenud parkimiskohtadega ja uuest hoonest tulenevaga kontseptsiooniga. Parkimiskohad (10 tk) on ette nähtud krundi idaküljele, 2 olemasolevat parkimiskohta on olemasoleva hoone idaküljel. Hoovis on ruum manööverdamiseks.

Krundi pos 2 juurdepääsuks läbi Pärnu tn 55 kinnisasja on seatud tähtajatu realservituut (teeservituut) Pärnu tn 57a ja Pärnu tn 59 kasuks (13.12.2023 kinnistamisavalduse alusel kinnistusraamatusse sisse kantud 15.12.2023).

Parkimiskohtade kontrollarvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* nõuetele. Planeeritav ala jääb linnakeskuse II-IV klassi. Parkimisarvutus on toodud tabelis 3. Normikohase parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud asjaoluga, et krundil pos 2 olev säilitatav hoone on kaasomandis ning erinevad korrused on erinevate omanike omanduses. Hoone I korruse parkimine on ette nähtud krundil pos 2 ning hoone II korruse parkimine on ette nähtud krundil pos 1.

Tabel 3. Parkimisarvutus

Ehitise liik	Suletud brutopind	Parkimisnorm	Normijärgne arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1 (EVS tabel 9.1 tööstusettevõtte)	2278 m ² krundil pos 3 377 m ²	1 koht / 250 suletud brutopinna kohta m ²	2278 m ² / 250=9 754 m ² / 250 = 3	23
Pos 2 (EVS tabel 9.1 tööstusettevõtte)	1489 m ²	1 koht / 250 suletud brutopinna kohta m ²	1489 m ² / 250=6	12
KOKKU			18	37

Planeeringuga on nõuetekohane parkimisarv tagatud.

Parkimiskohtade ja manööverdusala projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Hoonete projekteerimisel näha ette krundile pos 1 ja pos 2 ka jalgrataste parkimiskohad. Indikatiivsed asukohad on toodud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

Parkimiskohtade ala lahendada murukivi, sillutiskivi või muu sademevee infiltreerumist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Võimalikud asfaltkattega teed või teeosad peavad olema minimaalses vajalikus ulatuses (kuumasaarte tekkimise oht, sademevee hulga suurenemine).

Avalikelt juurdepääsuteedelt hooneni peab olema tagatud operatiivsõidukite ligipääs.

Teede ja parkimise lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Joonisel näidatud lahendus on indikatiivne ning on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeritava ala kavandatav uushoonestus peab moodustama arhitektuurse terviku olemasoleva hoonestusega. Krundil pos 2 paiknev olemasolev ühe korruseline hoone lammutatakse.

Krundile pos 1 ja pos 2 hoonete projekteerimisel arvestada katastriüksuste moodustamisega seotud erisusi, sh hoone paiknemist katastripiiri suhtes.

Lähtudes piirkonna geoloogilistest tingimustest, võib planeeringualal eeldada maapinnalähedast paekivi. Paekivi sügavus selgitada välja ehitusgeoloogiliste uuringutega.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama võimaliku tekkiva vibratsiooni tasemel, mis ei kahjusta juba rajatud hooneid mõjualas. Ehitamisel arvestada piirkonda kanduva võimaliku müraga tulenevalt paekivi olemasolust.

Hoonestuse välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega häiriks naaberhoonete elanikke. Seadmete eelistatud asupaik on maapind.

Planeeritud hoonete arhitektuurinõuded:

- Korruselisus: kaks korrust
- Katusekalded: sobiv lahendus olemasolevate hoonetega;
- Katusekattematerjalid: ei määrata;
- Välisviimistlusmaterjalid: kasutada sobivaid materjale olemasolevate ja naaberhoonetega. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga;
- Avatäited: vaba
- Kohustuslik ehitusjoon: Pärnu ja Kivimurru tänaval, mis arvestab olemasoleva hoone ehitusjoont. Ehitusjoon kehtib hoone põhimahule (fassaadile), mitte treppidele, varikatustele ega sarnastele arhitektuursetele elementidele.

Hoonete ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist. Seetõttu on projekteerimisel lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid on

lubatud hoone katusele, fassaadil on lubatud kasutada päikeseenergiat salvestavad fassaadielemendid, kui need moodustavad planeeritava hoonega arhitektuurse terviku.

Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejad ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejad.

3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse kruntidel pos 1 ja pos 2 teede alla jäävad olemasolevad puud. Hoonetest, teedest ja platsidest vabad alad haljastatakse – kaetakse muru ning madal- või kõrghaljastusega.

Planeeringu lähteülesande kohaselt peab vähemalt 10% krundi pinnast olema haljastatud. Krundid pos 1 ja pos 2 on kavandatud ärimaa sihtotstarbega aladeks. Arvestades kruntide pindala, hoonete funktsiooni ning vajalikke teenindus- ja manööverduspinde, ei ole võimalik tagada 10% haljastuse osakaalu. Siiski on planeeringulahenduses krundi piirides kavandatud haljastatud alad. Haljastuse lahendus on indikatiivne ning täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeritud kruntide piiridele on lubatud piirdeaia rajamine. Piirdeaed ei ole lubatud Kivimurru ja Pärnu tänava ääres olemasolevate hoonete ees. Tänavaruumi säilitamise eesmärgil tuleb tänaväärne ala jätta avatuks

Planeeringualasse jäävate kruntide maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei ole kavandatud. Maapinda on lubatud vajadusel muuta ulatuses, mis on vajalik sademevee lahendamiseks (et naaberaladelt ei valguks sademevesi planeeringuala kruntidele ja vastupidi).

3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolevad hooned on varustatud tehnovõrkudega. Planeeringulahendusega on vajalik uushoonetele ettejäädav tehnovõrgud ümber tõsta.

3.7.1. Veevarustus ja reoveekanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa on lahendatud vastavalt AS-i Paide Vesi tehnilistele tingimustele 15.12.2025 1/9-38.

Planeeritud alal on olemasolev väljaehitatud ühine vee liitumistrass, mis katab ala veetarbevajadused. Täiendavaid veekoguseid juurde ei taotleta ning liitumisskeemi ei muudeta. Olemasolev liitumispunkt veega asub Pärnu tänaval.

Planeeritud alal on olemasolev väljaehitatud ühine kanalisatsioonitrass, mis katab ala vajadused. Täiendavaid reoveekoguseid juurde ei taotleta ning liitumisskeemi ei muudeta. Olemasolev liitumispunkt kanalisatsiooniga asub Pärnu tänaval.

Uute hoonete kavandamisel võib osutada vajalikuks planeeritud ala sisese vee ja kanalisatsiooni lahenduse ümber projekteerimine, mida täpsustatakse hoonete uute hoonete projekteerimisel.

Üldised nõuded projekteerimisel:

1. Püsi-rajatiste asukoha valikul arvestada olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönditega (keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ ja ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni seadus § 31“;

2. Teekatte tasapinna muutmisel arvestada torustike paigaldamise sügavustega, et torustikel ei tekiks külmumisohtu;
3. Projekteerimis- ja ehitustööd peavad olema kooskõlas asjakohaste standardite ja Eesti Vabariigis kehtivate normidega.;
4. Teleskoopkaevude reguleerimise korral peab teleskoobi minimaalseks pikkuseks kaevu kehas jääma 20cm, juhul kui see pole võimalik tuleb teleskoop vahetada.;
5. Lõhutud ÜVK tehnosüsteemidest tööalas tuleb vee-ettevõtjat viivitamatult teavitada ning remonttööd kooskõlastada. Samuti peab töövõtja teavitama vee-ettevõtjat tööde käigus avastatud projektdokumentatsioonis märkimata ÜVK tehnosüsteemidest;
6. Töövõtja peab tööde käigus vältima puistematerjalide sattumist siibri-, veemõõdu-, ühiskanalisatsioonikaevudesse ja -torustikesse ning tööde lõppedes teostama tööalas asuvaile siibri-, veemõõdu-, ühiskanalisatsioonikaevudele ja -torustikele survepesu.

Tööprojekti koostamiseks taotleda AS-lt Paide Vesi täiendavad tehnilised tingimused.

Projektlahendus kooskõlastada AS-ga Paide Vesi enne ehitusloa väljastamist.

3.7.2. Sademevesi

Sademevesi on lahendatud vastavalt Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonna tehnilistele tingimustele 23.01.2026 nr 7-1/26/1-2.

Planeeritud kruntide sademevesi juhitakse linna sademeveesüsteemi. Eesvooluks on kavandatud Kivimurru tänava sademeveetrass (De 160), millega liitumine on näidatud joonisel nr 4 *Tehnovõrkude joonis*.

Nõuded sademevee projekteerimiseks:

1. sademevee ärajuhtimiseks tuleb koostada tehniline projekt, mis vastab Eestis kehtivatele projekteerimismõistetele ja seadusandlusele, sh majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja Paide Linnavolikogu 24.05.2018 määrusele nr 31 „Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskiri“. Tehniline projekt peab olema koostatud vastava ala pädeva spetsialisti poolt;
2. lahendus peab hõlmama planeeritud kruntide kõvakattega aladelt ja katustelt ning hoone drenaaži olemasolul (vajadus selgitatakse projektiga) ka drenidest koguneva sademevee ärajuhtimist ja/või käitlemist;
3. üle 30 parkimiskohaga parklate ja üle 1000 m² suuruste kattega platside territooriumitelt (välja arvatud siirdekateadiga alad) enne sademevee ärajuhtimist sademeveekanalisatsiooni kasutada õli-bensiisipüüdurit või muid asjakohaseid puhastusseadmeid. Projekteerimise käigus täpsustada puhastusseadmete vajadus ning täpne asukoht, kui on teada uute hoonete asukohad ja kasutus, täpne parkimiskohtade arv;
4. planeeringuala sademeveesüsteemile tuleb enne liitumiskaevu rajada ühtlustusmahuti(d) olukoraks, kus eesvoolutorustik ei võta sademevett vastu. Mahuti väljavoolu ning liitumispunkti vaheline ühendustrass on lubatud maksimaalselt kuni DE110 läbimõõduga.

Sademevee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku ning naabermaaüksustele on keelatud.

Sademeveelahendus projekteerida soovitatavalt mõlema krundi kohta ühiselt, et tagada terviklik lahendus.

Paide linnasisese linna tiheasustusalal on jõgedest ümbritsetud ja seeläbi on linna sademeveesüsteem (sh nii trassid kui ka kraavistik) jõe veetasemest otseselt mõjutatud. Sellest tulenevalt näha sademevee lahenduse väljatöötamisel ette meetmed säästlikeks lahendusteks

sademevee vooluhulga kiiruse ja koguse vähendamiseks. Sõltumata sellest, mis tüüpi lahendused projekteerimisel on võimalikud ja valitakse, tuleb arvestada ja kasutada järgnevaid nõudeid (projekteerimisel valida asjakohased), mis on eelkõige vajalikud valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks:

- näha ette lahendused sademevee hajutamiseks ja immutamiseks (nt haljasalad, immutusnõva rajamine parkla serva jms);
- kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Kõvakattega parklaala asemel kasutada vuukidega kivi parketti/murukivi;
- vajadusel ja võimalusel kasutada immutuskaste (juhtida vesi kargkasti);
- hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada;
- arvestada üldisi hea disaini kriteeriume, sh ehitatavus, hooldatavus, kulu-tõhusus ja ohutus.

3.7.3. Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse osa on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele 16.12.2025 nr 508313. Tingimused kehtivad kuni 19.12.2027.

1. Detailplaneeringu ala elektrivarustus on lahendatud olemasolevate võrguühenduste ja tarbimiskohtadega olemasoleva AJ15023:(Paide) alajaama pealt ning ei muutu. Olemasolev liitumisvõimsus ja peakaitsme nimivool ei muutu.

- Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

- Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed tee muldkeha piires ei ole lubatud. Täpsemad nõuded on leitavad Transpordiameti veebist.

- Üldjuhul ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsevööndisse.

2. Elektrilevi tehnorajatiste maakasutusõigus on näidatud servituudialana.

3. Kui uute hoonete rajamisest tulenevalt on vajalik ümber paigutada olemasolevat elektrivõrku, siis esitab klient Elektrilevile asjakohase taotluse ja maksab tasu vastavalt tegelikele kuludele. Täiendavat infot saab lugeda ja taotluse esitada: <https://elektrilevi.ee/et/teenused/vorgu-umberehitus>.

Planeeringuala välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis. Valgustus peab tagama sotsiaalse kontrolli loomise ja turvalise väliruumi. Öisel ajal valgustuse kasutamisel (nt hoone fassaadil, parklas kasutatav valgustus) reguleerida see minimaalsele võimsusele. Kuna teisel pool Pärnu tänavat asuvad elamud, vältida valgusreostust. Projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest. Soovitav on kasutada sooja ja ülevalt alla suunatud valgustust.

3.7.4. Soojavarustus

Planeeringuala jääb Paide linna kaugküttepiirkonda (Paide Linnavolikogu 15.11.2018 määrus nr 62 „Paide linna kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja järelevalve ning soojusettevõtja arenduskohustused“).

Soojavarustus on lahendatud vastavalt Utilitas Eesti AS-i tehnilistele tingimustele 25.11.2025 nr 25TT-12602.

Planeeritud ala läbivad soojatrassid, mis varustavad planeeritud alal olevaid hooneid ning naaberhooneid. Uute hoonete rajamisel soojuskoormused suurenevad. Kruntidele pos 1 ja pos 2 juurdeehituste rajamisel jäävad olemasolevad torustikud ette ning tuleb ümber paigutada, samuti

tuleb ümber tõsta olemasolevad soojussõlmed. Torustiku põhimõtteline skeem on esitatud joonisel nr 5 *Tehnovõrkude põhimõtteline joonis*.

Tingimused kaugkütte projekteerimiseks:

- torustiku ümbertõstmine täpsustada projekteerimise käigus.;
- soojuskoormused tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Muud tingimused:

- tööst välja lülitatud soojustorustikud tuleb demonteerida ja nõuetekohaselt utiliseerida. Kõik demonteerimisega ja utiliseerimisega seotud toimingud leppida eelnevalt kokku Utilitas Eesti AS-iga;
- koormuste või konfiguratsiooni muutumisel tuleb esitada täpsustav tehniliste tingimuste avaldus;
- võrgu konfiguratsiooni muutumisel võivad võrgupunktide ID-d muutuda;
- soojusvõrgu ümbertõstmiseks tuleb kinnistu omanikul sõlmida Utilitas Eesti AS-iga soojusvõrgu ümbertõstmise kokkulepe. Soojustorustiku ümbertõstmine tuleb teostada suvisel perioodil, vahemikus 1. juuni kuni 31. august. Tarbijate soojusvarustuse katkestused soojusvõrgu ümberehituse ajal on lepingute tõttu ajaliste piirangutega ja peavad olema lühiajalised. Arvestada ajutiste toruühenduste või ajutise soojusallika paigaldamise vajadusega.

3.7.5. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud kruntidel olevad hooned on varustatud sidega. Planeeringuga ei muudeta lahendust.

3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Olemasolevate ja kavandatud hoonete paiknemisest tulenevalt ulatuvad krundi pos 1 ja pos 2 hoonestusalad osaliselt krundi piirini. Kui erinevatel kruntidel olevatel hoonetel ei ole tagatud minimaalne hoonetevaheline kuja 8 m (siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“), tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Ühe võimaliku lahendusena rajada hoonete vahele tuletõkkesein.

Planeeritavad hooned liigituvad tuleohutuse järgi V kasutusviisi (kontorid) ja VI kasutusviisi (tööstus- ja laohooned, nt sõidukite teenindushoone) alla. Planeeritud hoonete tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutuse nõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „*Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“ kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspäigaldiste

päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Lähimad olemasolevad hüdrandid (vt joonis nr 2 *Kontaktvööndi skeem*) asuvad Lai tänaval (H-7, planeeringualal olevast trükikoja hoonest ca 185 m kaugusel, hüdrant on kantud ehitisregistrisse) ning Kivimurru ja Pärnu tänavate ristmikul (H-16, planeeringualast ca 14 m kaugusel, olemasolevast sõidukite teenindushoonest ca 30 m kaugusel). Mõlemad hüdrandid tagavad planeeritava ala välise tulekustutusvee vooluhulgaga vähemalt 10 l/s.

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega tänavatelt Kivimurru ja Pärnu.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt (siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“).

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- sotsiaalse kontrolli tagamine läbi hoone ja väliruumi esinduslikkuse, st hoone on igast küljest vaadeldav/jälgitav, hoone ümbrus on kvaliteetne väliruum;
- kavandatud on hea nähtavus (territooriumi valgustatus).

Arhitektuuriline, asendiplaaniline ja kujunduslahendus peab võimaldama sotsiaalse kontrolli tagamist.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktisioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- vajadusel paigaldada videovalve;
- kasutada esindusliku arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- vältida pimedaid nurki ja n-ö kangialuseid;
- eristada selgelt avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist mitte ette nähtud piirkondadesse (nt majandusalale);
- kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- hoida ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju, kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja maaüksuste igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.10.1. Sademevesi, põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, st reostusohhtlikkuse tase on kõrge. Kavandatav tegevus ei tohi ohustada põhja- ega pinnavee seisundit. Sademevesi tuleb vajadusel suunata läbi eelpuhasti.

3.10.2. Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja „Paide linna jäätmehoolduseeskirjale“. Tagatud peab olema liigiti kogumise võimalused vastavalt kehtivatele õigusaktidele (planeeringu koostamise ajal Keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused¹“). Ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt „Paide linna jäätmehoolduseeskirjale“.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis näha ette suletavad kogumiskonteinerid või kasutada süvamahuteid.

3.10.3. Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“. Uue hoone projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.10.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeringuala keskmise või madala Rn-riski klassiga alal (Rn-riski väärtus 50-100 kBq/m³).

Kuna planeeringualale kavandatavates hoonetes asuvad tööruumid, tuleb arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega. Sama määruse lisa 1 kohaselt ei asu Paide linn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus.

Selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eeldatavalt puudub vajadus viia läbi radooniuuring. Kohalikul omavalitsusel on täpsema informatsiooni alusel õigus projekteerimise käigus nõuda radooniuuringu läbiviimist. Vajadusel tuleb kavandada ehituslikud meetmed vastavalt EVS-s 840:2023 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ toodule.

3.10.5. Mära, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Planeeringu realiseerimisel peavad müratasemed vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „*Välisõhus leviva mära normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ toodud normtasemetele.

Planeeritavatele hoonetele paigaldatavatest tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad planeeringuala ümbrusesse jäävatel elamualadel vastama keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva mära normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ lisa 1 punkti 2 kohaselt II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele, mille puhul on lubatud tööstusmüra tase 50 dB päeval ja 40 dB öösel.

Planeeringualaga piirnevatel Pärnu ja Kivimurru tänaval on olemasolevad ja ka planeeringu realiseerudes lisanduvad liikluskoormused madalad. Kavandatud ca 10 täiendava parklakoha kasutamine krundil pos 2 ei too kaasa märkimisväärset mürataseme tõusu. Samuti ei too täiendav liiklus kaasa heitmete märkimisväärset suurenemist Pärnu ja Kivimurru tänaval.

Naaberaladel mürahäiringute vältimist ja vähendamist silmas pidades tuleb planeeringu realiseerimisel arvestada järgmise tingimusega:

- müra tekitavate tehnoseadmete asukoht kavandada selliselt, et need ei oleks suunatud avalikku ruumi ja tekitaks võimalikult vähe müra Kivimurru ja Pärnu tänava elamukinnistutele.

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

Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „*Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*“ kehtestatud normtasemetele.

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. Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmned müra ja tolmu, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus));
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisa 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;

- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude tarbeks on/tuleb ette näha võrguvaldajate kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses. Arvestama peab järgmiste kaitsevööndite ulatustega:

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Elektripaigaldiste kaitsevööndid: maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndid: sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Soojustorustiku kaitsevööndid: maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on: 1) alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit; 2) 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

Planeeringualal on vajalik seada reaalservituut Kivimurru alajaam (katastritunnus 56601:002:2190) kinnisasja kasuks, et oleks tagatud sõidukitega juurdepääs üle krundi pos 1.

3.12. Planeeringu elluviimine

3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringuala lähialas asub kaks mälestist (Järvamaa Haigla territooriumil asuv Paide Saksa Tütarlaste Eragümnaasiumi hoone (kinnismälestis (ajaloomälestis) reg. nr 4013) ja Paide kultuurimaja (kinnismälestis (ehitismälestis) reg nr 30768), praegune Paide Muusika- ja Teatrimaja), mille puhul on oluline hinnata mälestiste vaadeldavust. Planeeringualale uute hoonete ehitamine ei mõjuta mälestiste vaadeldavust, kuna nimetatud hooned ei ole juba olemasolevalt planeeringualalt nähtavad. Seega ei ole põhjust eeldada olulist ebasoodsat mõju kultuuriväärtusele.

Mälestiste puhul on oluline säilitada ka mälestiste vääriline keskkond (sh väljaspool kaitsevööndit). Mälestise väärilist keskkonda mõjutab eelkõige ehitus- ja arendustegevus mälestise naabermaaksustel. Kuna planeeringuala ei piirne vahetult mälestistega, siis planeeringualal kavandataval tegevusel pole mälestistele vahetut ja otsest mõju. Lahenduse koostamisel on siiski oluliseks peetud, et uushoonestus moodustaks arhitektuurse terviku olemasoleva hoonestusega. Samuti on kohustuslik ehitusjoon Pärnu ja Kivimurru tänaval, mis säilitab olemasoleva tänavaruumi iseloomu.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju Paide linnale. Kuna tegemist on olemasolevate tegevuste laiendamisega, tugevneb piirkonna majandus säilitatavate ja uute

töökohtade näol. Trükikoda ja autoteenindus pakuvad kohalikele elanikele ja ettevõtetele täiendavaid teenuseid, vähendades vajadust sõita teistesse piirkondadesse. Planeeringu elluviimine aitab seeläbi kaasa kohaliku ettevõtluse püsimisele ning Paide linna teenindusvõrgu arengule.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringuala asub linna keskuses, kus puuduvad loodusväärtusega alad.

Planeeringu elluviimine on seotud planeeringust huvitatud isikute finantsiliste võimalustega.

3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ning kaasnevad võimalikud rajatised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehitusprojekti(de) koostamisel.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule. Planeeringulahendus kruntidel viiakse ellu eraldiseisvalt.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine.
2. Hoone ja selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine (elektri- ja sideühendus, kütelahendus, ühisvee-, kanalisatsiooniühendus ning sademevee lahendus; juurdepääsu ja parkimise lahendus).
3. Ehituslubade väljastamine hoonele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule. Haljastuslahendus tuleb rajada koos hoone ehitamisega.
4. Kasutuslubade väljastamine hoonele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule. Hoone kasutusloa saamise eelduseks on terviklikult rajatud väliruum (hoone, parkla(ad), haljastus jmt).

Joonised