SISUKORD

1 ÜLDOSA JA ANALÜÜS 2
1.1 Planeeringu koostamise eesmärk 2
1.2 Planeeringu lähtedokumendid, olemasolev olukord ja kontaktvööndi analüüs 2
1.2.1 Planeeringu koostaja 2
1.2.2 Planeeringu lähtedokumendid 2
1.2.3 Olemasolev olukord 3
1.2.4 Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele 3
1.2.5 Kontaktvööndi analüüs 4
1.2.6 Planeeringu keskkonnamõju 5
2 PLANEERINGULAHENDUS 7
2.1 Krundijaotus 7
2.2 Ehitusõigus 7
2.2.1 Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele 7
2.3 Liikluskorraldus 8
2.4 Haljastus 8
2.5 Tehnovõrgud 10
2.5.1 Üldosa 10
2.5.2 Veevarustus 10
2.5.3 Reoveekanalisatsioon 11
2.5.4 Sademeveed 11
2.5.5 Soojavarustus 11
2.5.6 Elektrivõrk 11
2.5.7 Sidevõrk 12
2.5.8 Gaasivarustus 12
2.6 Ohutuse hinnang 13
2.7 Tuleohutus 13
2.8 Müra ja vibratsioon 14
2.9 Radoon 14
2.10 Jäätmekäitlus ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine 15
2.11 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste seadmine 15
2.12 Servituutide vajadus 15
2.13 Planeeringu rakendumine 16

JOONISED

LISA 1 - DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE EELHINNANG

LISA 2 - DETAILPLANEERINGU OHUTUSE HINNANG

1 ÜLDOSA JA ANALÜÜS

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on kinnisasjale ruumilise terviklahenduse planeerimine hernejahu tootmise tehase ehitamiseks, sh juurdepääsu planeerimine avalikus kasutuses transpordimaalt, hoonestusala, maakasutusotstarbe tootmismaa määramine, parkimise ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine.

Planeeringuala suurus on ca 1,95 ha, mis hõlmab lisaks Ruubassaare tee 16 kinnisasjale veel Ruubassaare tee (katastritunnus 56701:001:0082) maa-ala vahemikus Raudtee tänav kuni Mündi tänav. Lisaks hõlmab planeeringuala kinnisasja Raudtee tänav T6 (katastritunnus 56701:001:0625) ning osa Ruubassaare tee 13 kinnistust, millele kavandatakse avalikud parklad tehismaastiku suusa-, ratta- ning matkaradade kasutajatele.

1.2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

1.2.1 Planeeringu koostaja

OÜ AARENS PROJEKT, Pärnu tn 116, Paide linn, reg nr 10731393

- planeerija Andrus Pajula;
- vastutav planeerija Kaie Metsaots, Diplom MD000494.

1.2.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Paide Linnavalitsuse 09.03.2026 korraldus nr 71 „ Ruubassaare tee 16 kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate planeeringutega:

- Paide linna üldplaneering. Kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29;
- Koostamisel olev Paide linna üldplaneering. Algatatud Paide Linnavolikogu 20.09.2018 otsusega nr 54. Vastu võetud Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49.

1.2.3 Olemasolev olukord

Planeeritav Ruubassaare tee 16 kinnistu piirneb läänesuunast Ruubassaare tee 13 kinnisasjaga (katastritunnus 56601:004:0096), lõunasuunast Mündi tänav kinnisasjaga (katastritunnus 56601:005:0031) ja idasuunast kinnisasjaga Raudtee tänav T1 (katastritunnus 56601:005:0042). Planeeritavale kinnistule on osaliselt rajatud killustikust laoplats, ülejäänud osas on tegemist üksikute lehtpuudega haljasmaaga.

Kinnistut läbivad elektri maakaablid, kinnistul asub elektri liitumiskilp. Samuti asub Ruubassaare tee 16 kinnistul kõrvalasuva suletud prügila (Ruubassaare tee 13) seirekaev.



Joonis 1. Asukohaskeem (aluskaart – Maa- ja Ruumiameti põhikaart 2026)

1.2.4 Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele

Paide linna üldplaneering

Planeeritaval alal kehtib 2002. aastal kehtestatud Paide linna üldplaneering, milles on detailplaneeringualaga hõlmatud kinnisasja maakasutuse juhtotstarve üldmaa. Üldmaa maakasutuse juhtotstarbega piirkonnas kinnisasja Ruubassaare tee 16 maakasutuse otstarbe määramine tootmismaaks ei ole valdava juhtotstarbe muutmine ja seega ei ole algatatav detailplaneering üldplaneeringu põhilahendust muutev. Koostatav detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule.

1.2.5 Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvöönd hõlmab nii planeeritavat ala kui ka sellega piirnevaid kinnistuid ja nende lähiala.

Kontaktvööndit läbivad Raudtee ja Mündi tänavad, mis tagavad hea ühenduse linna erinevate osade ning peamiste liiklusmagistraalidega. Jalakäijatele ja kergliiklejatele on loodud mugav ligipääs kesklinna, kasutades Mündi ja Raudtee tänava äärseid kõnniteid.

Planeeringuala külgneb läänest Ruubassaare tee 13 kinnisasjaga, mis on endine Paide linna prügila-ala, millele on tänaseks rajatud tehismaastik ratta- ja suusaradadega.

Planeeringuala vahetus läheduses, teisel pool Raudtee tänavat, paikneb E-Piima tehasekompleks, mis iseloomustab piirkonna tootmislikku suunitlust.

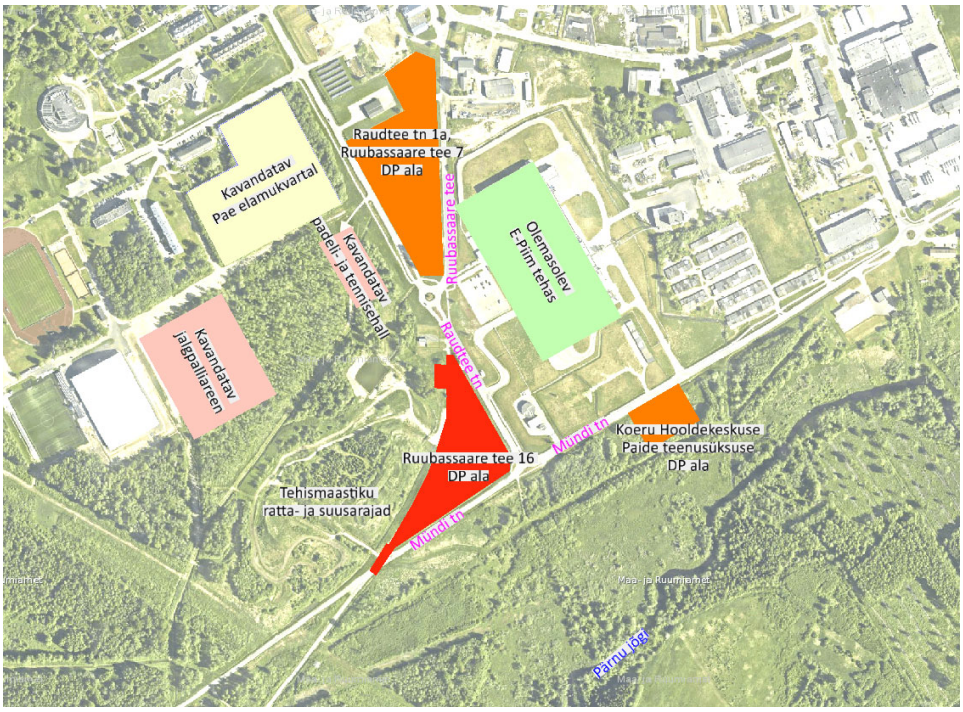
Põhja- ja loodesuunas on kavandatud mitmekülgse sporditaristu arendamine: kinnistutele Raudtee tn 2, Staadioni tn 6, Staadioni tn 6a, Staadioni tn 8 ja Staadioni tn 8a planeeritakse Paide jalgpalliareeni ning seda toetava taristu rajamist. Lisaks kavandatakse Staadioni tn 14 kinnistule padeli- ja tennisehalli ehitamist. Perspektiivsest padeli- ja tennisehallist edasi põhjasuunas (planeeritavast hernejahutehasest ca 350m kaugusel) on kavandamisel väikeelamute piirkond Pae elamukvartal.

Planeeringualast ca 150 meetri kaugusel põhjasuunas on koostamisel Raudtee tn 1a ja Ruubassaare tee 7 tootmiskruntide detailplaneering.

Planeeringualast ca 250 meetri kaugusele läänesuunas on koostamisel detailplaneering Koeru hooldekeskuse Paide teenusüksuse hooldekodu rajamiseks.

Lähim rohevõrgustiku ala asub planeeringualast ligikaudu 260 meetri kaugusel lõunas, kus paikneb Pärnu jõe loodusala, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku. Kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole alust eeldada negatiivset mõju sellele kaitsealale ega selle kaitse-eesmärgiks olevatele elupaikadele ja liikidele.

Planeering on kooskõlas piirkonnas väljakujunenud tootmis- ja arendustegevusega.



Joonis 2 – kontaktvööndi skeem (aluskaart – Maa- ja Ruumiameti ortofoto 2026)

1.2.6 Planeeringu keskkonnamõju

Osaühing EVOX ekspert Aivar Lääne on koostanud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, mis on käesoleva planeeringu lisa 1.

Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustikule:

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel puuduvad planeeringualal kaitsealused alad ja üksikobjektid, ürglooduse objektid, pärandkultuuri objektid ja kaitsealused liigid. Planeeringualal ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid. Planeeringualast ca 280 m lõunasuunasasub Pärnu jõe hoiuala(lähim Natura 2000 ala), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi –jõgede ja ojade (3260) ja II lisas nimetatud liikide –hariliku hingu *(Cobitis taenia)*, hariliku võldase *(Cottus gobio)*, jõesilmu *(Lampetra fluviatilis)*, lõhe *(Salmo salar)*ja paksukojalise jõekarbi *(Unio crassus)*elupaikade kaitse. Kinnistust läänesuunas, enne Reopalu jõge leitud kanakulli elupaik (2. kaitsekategooria). KOV on täpsustanud elupaigaga seotud mõju hindamist tootmise suhtes. KeA arvamusel jääb elupaik planeeringualast piisavasse kaugusesse ja sellega arvestama ei pea. Looduskaitseseaduse § 55 lg 6 kohaselt on keelatud kaitsealuse liigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal. Kanakullile on üheks ohuteguriks pesitsusaegne häirimine-suurem inimtegevus ning müra võib linnuliigi pesitsemist mõjutada negatiivses suunas. Kanakull on pesitsusaegse häirimise suhtes kõige tundlikum pesitsemiseks valmistumise, munemise, haudumise ja väikeste pesapoegade ajal, mil häirimine võib kergesti põhjustada pesitsuse ebaõnnestumist, kanakulli

pesitsusaeg 1. märts-31. juuli (Kanakulli kaitse tegevuskava). Planeeringualade lähedusse on registreeritud 2025. aastal II kaitsekategooria kanakulli (Accipiter gentilis) sigimispaik (KLO9137111). Kanakulli pesitsust ohustavad eeskätt lähemal kui 300 m kaugusel pesast toimuvaid raied ja lisahäiringud (Kanakulli kaitse tegevuskava). Ruubassaare tee 16 (56701:001:1171) kinnistu jääb kanakulli sigimispaigast ca 1 km kaugusele. Seega planeeringuala kinnistud jäävad kanakulli mürahäiringu raadiusest välja.

Hinnang: Planeeringuala asub mõlemast kaitstavast alast piisavalt kaugel ning negatiivne mõju nendele pole tõenäoline.

Müra ja vibratsioon:

Ehitamisega kaasneb mõningast müra ja vibratsiooni, kuid see on ajutine ning lühiajaline. Tootmistegevusega ei kaasne müra ja vibratsiooni , mis mõjutaks ümbritsevat keskkonda.

Õhusaaste:

Eeldatav mõju õhule on lühiajaline ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku. Hoonete ekspluatatsiooniperioodil kütteseadmete heide vähene, eeldatav energiaallikas maagaas. .Tootmistegevusega ei kaasne õhusaaste teket. Tootmistegevus (kaunviljade purustamisel ja jahvatamisel tekkiv tolm jms) toimub suletud süsteemis.

Nõrgvesi: Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

Tahked jäätmed: Kavandatava tegevuse käigus tekkiv kaevis, ehitusjäätmed, olmejäätmed. Ehitusjäätmed viia taaskasutusse. Jäätmete kogumise, veo, taaskasutamise ning kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud õigusaktidega.

Muud mõjurid: Kavandatava tegevusega ei kaasne muid mõjureid.

Eelhinnangu lõppjäreldus: Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ulatusse ning kavandatav tegevus sobitub piirkonda, ei ole vajalik KSH hindamine tulenevalt KeHJS § 33 lg 5 kriteeriumitest. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ehk mõju, mis eeldatavalt võib:

– ületada mõjuala keskkonnataluvust;

– põhjustada pöördumatuid muutuseid keskkonnas;

– seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

2 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärk on kinnisasjale ruumilise terviklahenduse planeerimine hernejahu tootmise tehase ehitamiseks, sh juurdepääsu planeerimine avalikus kasutuses transpordimaalt, hoonestusala, maakasutusotstarbe tootmismaa määramine, parkimise ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine. Lisaks on planeeringuga lahendatud Ruubassaare tee 13 kinnistule kahe avaliku parkla rajamine tehismaastiku ratta- ja suusa- ning matkaradade kasutajatele.

2.1 KRUNDIJAOTUS

Planeeringuga tehakse ettepanek planeeringualale 3 krundi moodustamiseks. Ruubassaare tee 16 krundi sihtotstarve muutub 100% tootmismaaks, ülejäänud kaks krunti on transpordimaa sihtotstarbega.

- Pos 1 krunt jääks avalikuks kasutamiseks jalgratta- ja suusaradade parklale ning Raudtee tänavalt mahasõidule.
- Pos 2 on Ruubassaare tee 16 krunt, millele rajatakse hernejahutehas.
- Pos 3 jääks avalikuks kasutamiseks pääsuks tehase krundile, tehismaastikule ning lisaks on planeeritud krundile matkaradade parkla.

Täpne jaotus on toodud põhijoonisel krundijaotuse tabelis.

2.2 EHITUSÕIGUS

Hooneid on lubatud rajada pos 2 asuvale hernejahutehase krundile. Lubatud on rajada kuni 32 m kõrgusega, kuni 3 hoonet, maksimaalse korruselisusega 3. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringus näidatud hoonestusalana. Kõik planeeritavad hooned peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele. Rajatisi võib rajada ka hoonestusalast välja.
Planeeringuala ehitusõigus on toodud põhijoonise ehitusõiguse tabelis.

2.2.1 Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele

Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud põhijoonise ehitusõiguse tabelis.
Kavandatava tootmishoonete arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne, funktsionaalne ning sobituma ümbritsevasse keskkonda, arvestades piirkonna olemasolevat hoonestuslaadi. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda heast arhitektuursest tavast ning tagada esteetiliselt kvaliteetne ja visuaalselt korrastatud lahendus. Suurte hoonemahtude puhul tuleb vältida visuaalselt domineerivaid ja liigselt massiivseid hooneblokke, liigendades hoonemahtu vajadusel arhitektuursete võtete abil (nt erinevad kõrgused, mahulised astmestused, fassaadiliigendused).

Fassaadide kujundamisel tuleb kasutada kvaliteetseid, vastupidavaid ja keskkonda sobivaid materjale. Eelistatud on neutraalsed ja tagasihoidlikud toonid (nt hallid, mahedad maa- ja looduslähedased värvitoonid), vältides erksaid ja silmatorkavaid värvilahendusi. Metall-, betoon- ja sandwich-paneelide kasutamisel tuleb pöörata tähelepanu nende esteetilisele sobivusele ning detailide viimistlusele.
Katusekalded ja -lahendused peavad olema tehnoloogiliselt põhjendatud ning arhitektuurselt läbimõeldud. Soovitav on kasutada madalakaldelisi või lamekatuseid, vältides visuaalselt häirivaid ja juhuslikke katusevorme.
Välisvalgustus tuleb lahendada funktsionaalselt ja energiatõhusalt, vältides valgusreostust ning suunates valgusvood allapoole.

2.3 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala külgneb Raudtee ja Mündi tänavatega, kust toimub ka planeeringualale olemasolev juurdepääs. Käesoleva planeeringuga kavandatakse hernejahutehast teenindavate veoautode ligipääs Mündi tänavalt ning väljasõit Raudtee tänavale. Ülejäänud planeeringuala liiklus hakkaks toimuma Raudtee tänava mahasõidu kaudu. Planeeritavad ristumised linnatänavatega tuleb ehitada raskeveokitele piisava kandevõime ja pöörderaadiustega.
Planeeringualale on kavandatud kolme parkla rajamine:

- avalikuks kasutamiseks mõeldud jalgratta- ja suusaradade parkla (pos 1) – 19 kohta +1 invakoht;
- tehase töötajate parkla (pos 2) - 21 kohta +1 invakoht;
- parkla matkarajal liikujatele (pos 3) – 4 kohta.

2.4 HALJASTUS

Haljastuslahendus peab toetama hoone arhitektuurset lahendust ning parandama keskkonna kvaliteeti. Krundi perimeetrisse ja nähtavatesse aladesse on soovitav rajada kõrghaljastust, mis aitab vähendada hoone visuaalset mõju ning siduda see ümbritseva maastikuga.
Kruntide piiramine piirdeaiaga on lubatud ning vajadusel kohustuslik tootmistegevuse turvalisuse tagamiseks. Piirdeaiad peavad olema kujundatud nii, et need sobituksid hoonestuse arhitektuuriga ning ümbritseva keskkonnaga. Eelistatud on läbipaistvad või osaliselt läbipaistvad piirded (nt metallvõrk- või varbaed), mis tagavad territooriumi jälgitavuse ning ei loo suletud ja raskepärast tänavaruumi. Massiivsete, läbipaistmatute piirete (nt täisplekkaiad või kõrged betoonpiirded) rajamist tuleb vältida, välja arvatud juhtudel, kus see on põhjendatud tootmisprotsessi, turvalisuse või müra tõkestamise vajadusega.

Piirdeaedade maksimaalne kõrgus on kaks meetrit tänavaga piirnevatel aladel. Vajadusel võib tootmisaladel kasutada kõrgemaid turvapiirdeid, kuid nende visuaalset mõju tuleb leevendada haljastuse või arhitektuursete võtetega.

Piirete materjalid peavad olema vastupidavad ja kvaliteetsed (nt tsingitud või pulbervärvitud metall, puit kombinatsioonis metalliga). Värvilahendustes tuleb eelistada neutraalseid ja keskkonda sobivaid toone (nt hall, must, tumeroheline), vältides erksaid ja silmatorkavaid värve.

Väravad ja pääsud tuleb lahendada funktsionaalselt ning kooskõlas piirde üldise kujundusega. Liikluskorralduslikult olulised sissepääsud peavad tagama ohutu ja sujuva juurdepääsu nii sõidukitele kui jalakäijatele. Vajadusel tuleb tagada nähtavuskolmnurgad ristmikel ja sissesõitude juures.

Haljastuse kasutamine piirete äärtes on soovitatav, et pehmendada nende visuaalset mõju ning parandada üldist ruumikvaliteeti.

2.5 TEHNOVÕRGUD

2.5.1 Üldosa

Planeeringuala läbivad keskpinge ja madalpinge elektri maakaablid. Samuti läbivad planeeringuala reoveekanalisatsiooni survetrassid ja sidekaabel. Kohe vahetult planeeringuala kõrval, Ruubassaare tee 13 kinnistul, asub reovee survetrassi õhuralduskaev.

Planeeringuga on välja pakutud põhimõttelised lahendused planeeritavate ehitiste tehnovõrkudega varustamiseks. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projektid ja projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjatelt.

2.5.2 Veevarustus

Paide Vesi AS on oma 05.05.2026 kirjas väljastanud detailplaneeringule tehnilised tingimused:

Tarbevesi:

1. Veeühendus planeerida kinnistu Raudtee tänava poolse küljega piirnevalt DN100 veetrassilt. Asukoht koos võimaliku vee ühendamise piirkonnaga on näidatud põhijoonisel.

2. Kinnistu piirile, vee ettevõtjale igal ajal ligipääsetavasse asukohta rajada liitumispunkt.

3. Vee mõõtmise põhimõtted, veemõõdusõlmede asukohad täpsustatakse tehnilised projektis.

4. Tootmisüksusele peavad olema planeeritud veemahutid, milles hoitakse igal ajahetkel minimaalselt kaheksa tunni veevaru maksimaalse tootmismahu juures, et vähendada sõltuvust veekatkestustest vee-ettevõtte planeeritud või avariiolukorrast tulenevatest.

Tuletõrjevesi:

1. Lähimad hüdrandid asuvad E-Piim Tootmine territooriumil (erakinnistu), avalikul maal asuvad lähim hüdrant asub Raudtee-Staadioni tänava ristmikul.

2. Lubatud on lisada Mündi tänava äärsele DN100 veetrassile 1 hüdrant vee-ettevõtjaga kooskõlastatud asukohta.

3. Paide veevõrgu hüdrandid on modelleeritud töötama tootlikkusega 10 l/s. Seda ületavad planeeringuga nõutavad tulekustutusvee kogused tuleb lahendada lokaalsete lahendustega. Otse veevõrgu baasil tulekustutussüsteemid ei ole lubatud.

Lähtudes vee-ettevõtja väljastatud tehnilistele tingimustest on käesoleva planeeringuga kavandatud rajada tootmiskrundile veevarustus Raudtee tänava DN100 torustikust väljavõttena. Krundi piirile on planeeritud liitumispunkt. Lisaks paigaldatakse tehase krundile tootmisvee reservmahutid.

Raudtee ja Mündi tänava ristmikule on planeeritud rajada olemasolevale DN100 trassile tulekustutusvee hüdrant joonisel näidatud asukohta.

2.5.3 Reoveekanalisatsioon

Paide Vesi AS on oma 05.05.2026 kirjas väljastanud detailplaneeringule tehnilised tingimused:

1. Liitumiseks isevoolse ühiskanalisatsiooniga tuleb reovesi suunata Ruubassaare tee 9 kinnistule, põhijoonisel näidatud asukohta.

2. Reoveekogused peavad olema ühtlustatud, et vältida piikvooluhulki. Kaevu 4 EV reg.nr. 10464290 72713 PAIDE Tel 3849030 E-post : info@paidevesi.ee.

3. Maksimaalne lubatud kanaliseerimise vooluhulk kuni 10m3/h. Maksimaalne kanalisatsiooniteenuse maht kuni 240 m3/d.

4. Reovee kontsentratsioon peab vastama Paide linna ÜVK eeskirjas kehtestatud piirväärtustele.

Lähtudes vee-ettevõtja väljastatud tehnilistele tingimustest on käesoleva planeeringuga kavandatud rajada reoveetrass planeeritavast tehasest Ruubassaare tee 9 kinnistule. Vajadusel tuleb kasutada ülepumpamist.

Detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada arenduse lokaalse reoveepuhastuse tehnoloogia, see selgub ehitusprojekteerimisel. Lokaalse reoveepuhastusega kaasneda võivat keskkonnamõju hinnatakse projekteerimise käigus, enne ehitusloa menetlust.

2.5.4 Sademeveed

Planeeritav tootmiskrunt on suhteliselt tasase reljeefiga, absoluutkõrgused jäävad vahemiku 60-62 m. Sademe- ja drenaaživeed kogutakse tootmiskrundilt kalletega kokku ning puhastatakse vajadusel liiva-õlipüüduritega (kui kinnistul tekib õli- või settereostuse riskiga sademevesi) ning juhitakse piirnevatesse kraavidesse. Sademe- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

2.5.5 Soojavarustus

Planeeritaval tehasehoonel on soojavarustus vajalik ainult kontori osal. Kontori osa soojavarustus lahendatakse elektriküttel soojuspumpadega. Vältida tuleb seadmete välisosa paigutamist hoone põhja- ja läänekülje.

Lisaenergiaallikana on võimalik paigaldada päikesekütte paneelid hoone katusele.

2.5.6 Elektrivõrk

Ruubassaare tee 16 kinnistul on olemasolev elektriliitumine 20 A.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud hernejahutehase elektrivarustus lähtuvana Mündi tänava äärde Mündi haljasala H1 kinnistule rajatavast 20kV jaotuspunktist. Jaotuspunkt saab elektrivarustuse OÜ-le Paide Päike kuuluvatest Mündila ja Innu päikesejaamadest.

Planeeringus on näidatud pos 2 hernejahutehase võimalik hoonestusala keskpinge kaablite peale. Hoone asukoht täpsustub ehitusliku projekteerimise käigus. Kui hoone kavandatakse kaabli kaitsevööndisse, tuleb keskpingekaablid vajadusel ümber tõsta.

2.5.7 Sidevõrk

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud planeeritava tehase side multitorustik lähtuvana Mündi haljasala H1 kinnistule rajatava 20kV jaotuspunkti kõrval asuvast olemasolevast sidetorustikust. Sidetorustik kuulub OÜ-le Paide Päike.

2.5.8 Gaasivarustus

Planeeritava tehase gaasivarustus lahendatakse vedelmaagaasi (LNG) baasil rajatava lokaalse gaasivarustussüsteemi kaudu, mis teenindab planeeritavat hernejahutehast ning selle tehnoloogilisi protsesse.

Planeeringuga nähakse ette LNG gaasijaama rajamise võimalus tootmiskompleksi teenindamiseks. LNG jaama täpne tehniline lahendus, seadmete arv, mahutite paigutus ning ühendustorustike lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus. Esialgse lahendusena kavandatakse maapealset LNG mahutiparki mahuga 3 × 70 m³. Täpne lahendus valitakse projekteerimise käigus, lähtudes tehase tegelikust gaasitarbimisest, tehnoloogilistest vajadustest ning majanduslikust otstarbekusest.

LNG jaam koosneb vedelmaagaasi mahutitest, aurustusseadmetest, rõhureguleerimis- ja mõõtesõlmedest, ohutus- ja automaatikaseadmetest ning vajalikest tehnovõrkudest. Mahutid paigutatakse tootmisala territooriumile selliselt, et oleks tagatud ohutu ekspluatatsioon, ligipääs hooldus- ja päästetehnikale ning vastavus kehtivatele tuleohutus- ja ohutusnõuetele.

LNG jaama teenindamine toimub tsisternveokitega. Mahutite täitmiseks rajatakse vajalik teenindusala ning tagatakse juurdepääs Mündi tänavalt. Mahutite täitmine ja käitamine toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning seadmete tootjate nõuetele.

LNG gaasijaama projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest ehitus-, tuleohutus-, keskkonna- ja tööstusohutusnõuetest. Vajalikud ohutuskaugused, kaitsevööndid ning võimalikud kasutuspiirangud määratakse ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt kohaldatavatele normdokumentidele ja pädevate asutuste tingimustele.

2.6 OHUTUSE HINNANG

Evox OÜ poolt on 27.03.2026 koostatud „Ohutuse hinnang Paide linnas Ruubassaare tee 16 maaüksuse detailplaneeringus kavandatavale tegevusele“. Ohutuse hinnang on käesoleva detailplaneeringu lisa 2.

Hinnangu kokkuvõte:

Kavandatava tegevusega 3 x 70 m³ LNG gaasimahuti kavandamine tööstuskompleksi energiavajaduseks Ruubassaare tee 16 maaüksusel ei kaasne dominoefekti piirkonnas asuvate B ja C ohtlikkusega käitistega. Käitise ohtlikkuse tasemega B LNG (veeldatud maagaas) 3 x 70 m³ mahuti kavandamine planeeringualale ei ole takistuseks planeeringuala ja piirnevate alade arendustegevusele. **Enne ehitusprojekti esitamist tuleb kontrollida riskiallikate ohualasid, kuna ohualad võivad muutuda ohtlike ettevõtete dokumentide uuendamise käigus.**

2.7 TULEOHUTUS

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 01.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hooned kuuluvad VI kasutusviisiga hoonete klassi. Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tuleleviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt TP1, TP2 või TP3. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberomaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Kruntidel ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat. Vastavalt siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ peab veevooluhulk olema tagatud kolme tunni jooksul. Planeeritava tehasehoone suurim eripõlemiskoormus on üle 1200 MJ/m².

Planeeringuala vajalik tulekustutusvee kogus on kokku 30 l/s 3 tunni jooksul. Mündi tänavale olemasoleva 110 mm veetorustikule planeeritakse tulekustutusvee hüdrant, millega tagatakse planeeringuala tulekustutusvesi 10 l/s. Ülejäänud vajaliku veekoguse jaoks tuleb tehase krundile paigaldada nõuetekohased tulekustutusvee mahutid ja veevõtukoht. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

2.8 MÜRA JA VIBRATSIOON

Seadmeid, masinaid jt vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil, 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. Vältida seadmete paigutamist hoone põhja- ja läänefassaadile.

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.

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

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.

2.9 RADOON

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase Eesti pinnase RN- riski kaardi järgi jääb planeeringuala alale, kus radoonisisaldus pinnaseõhus on 10-30 kBq/m³.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 toodule.

Vajadusel tuleb projekteerimistööde käigus teostada detailsemad uuringud ning ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmed.

2.10 JÄÄTMEKÄITLUS JA KESKKONNATINGIMUSI TAGAVATE NÕUETE SEADMINE

Planeeritava hoonestatava krundi omanikel tuleb olmejäätmete kogumiseks sõlmida lepingud korraldatud jäätmeveo teenust teostava ettevõttega. Krunt tuleb varustada regulaarselt tühjendatavate prügikonteineritega. Soovitav on jäätmekonteineritele rajada eraldi jäätmemaja, millele on jäätmeveokiga nõuetekohane ligipääs.

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

Tingituna kõrvalasuva piimakombinaadi ja selle puhastusseadme lähedusest, esineb planeeringualal ebasoodsa tuulesuuna tõttu lõhnahäiringuid. Nende vähendamiseks tuleb hoida sellel ajaperioodil aknaid suletuna. Ventilatsioonisüsteemide projekteerimisel tuleb võtta kasutusele lisameetmed, näiteks aktiivsöe vms lisafiltrite paigaldamine. Samuti tuleb sellega arvestada õhu sisselaskeava suuna kavandamisel.

2.11 KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVATE TINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

2.12 SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringulahenduse toimimise tagamiseks tuleb seada trassivaldajate kasuks servituudid, mis võimaldavad planeeritava hernejahutehase krundi ühendamist olemasolevate elektri-, side-,

veevarustuse ja reoveekanalisatsiooni tehnovõrkudega. Samuti tuleb seada servituudid planeeritavatel kruntidel asuvate olemasolevate elektri- ja sidekaablite ning reoveekanalisatsiooni torustiku valdajate kasuks.

Ruubassaare tee 13 kinnistul asuva linna reovee survetrassi õhuerallduskaevu valdaja kasuks tuleb seada juurdepääsuservituut, et tagada kaevu hooldus- ja remonditöödeks vajalik juurdepääs.

2.13 PLANEERINGU RAKENDUMINE

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele toimingutele ja ehitusprojektidele. Hoonete ja rajatiste ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload või esitada ehitisteatised.

Detailplaneeringu realiseerimise järjekord ja rahastamine lepitakse eraldi kokku arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel.

Pos 1 ja pos 3 kruntidele planeeritud avalikud parklad tuleb rajada planeeritava tehase arendajal. Samuti tuleb arendajal rajada kõrghaljastus planeeringuala ning suusa- ja rattaradade vahelisele alale. Kõrghaljastuse täpne liigiline koosseis määratakse projekteerimise etapis ning kooskõlastatakse linnavalitsuse linnamajandusosakonnaga.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeritava tehase käitaja kohustub enne tegevuse alustamist taotlema kõik seadusest tulenevad load, sealhulgas toodangu mahuga seotud keskkonna- ja tegevusload.

Seletuskirja koostas:
Andrus Pajula
Aarens Projekt OÜ