EVOX OÜ
Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald
Tel : 52 33943
Reg.nr.14390312
Töö nr EXKSH260126v05

Töö koostaja:
Aivar Lääne MSc loodusteadused (Maastikukaitse ja – hoolduse eriala)
Kuupäev 03.10.2026

Järva maakonnas Paide linnas Ruubassaare tee 16 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõjude eelhinnang

(katastritunnus 56701:001:1171)

Tartu 2026

Sisukord

1. Eesmärk 3
2. Mõjurid 9
3. Looduskeskkond 13
4. Seotus planeerimisdokumentidega 14
5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohastemajanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduv mõju 15
6. Mõjude võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju 18
7. Eelhinnangu kokkuvõte ja keskkonnamõju strateegilist hindamise algatamise vajalikkus..... 18

Sissejuhatus

Keskkonnamõju hindamise läbiviimist reguleerib Eestis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS). Vastavalt nimetatud seadusele tuleb teatud juhtudel samaaegselt planeerimisdokumendi koostamisega viia läbi ka selle keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamise vajadus tuleneb üheselt kavandatust ning juhul kui ei ole kavandatuga kaasneva olulise keskkonnamõju ilmnemise võimalikkus üheselt selge, tuleb viia läbi eelhindamine. Käesolev töö on koostatud eksperthinnanguna kavandatava planeeringule Paide linnas Ruubassaare tee 16 maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendusele. Planeeritav ala on Ruubassaare tee 16 maaüksus, mille üldpindala on 13788 m² ja planeeritavaks sihtotstarbeks on tootmismaa 100%. Eelhinnang on koostatud AS Maves koostatud juhendmaterjali „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine" ja juhendmaterjali KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. KeHJS § 33 lõike 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Detailplaneeringuga kavandatavaks tegevuseks on hernejahu tootmine, mis kuulub toiduainetööstuse valdkonda. KeHJS § 6 lõike 2 punkt 7 näeb ette eelhinnangu koostamise toiduainetööstuse rajamise korra. KeHJS § 66 lõike 4 alusel kehtestatud määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" § 7 all toodud toiduainetetööstuse valdkondade nimekirjas hernejahu tootmist tegevusena ega ka sihtväärtustena nimetatud ei ole, kuid määruse nr 224 § 16 lg 1 kohaselt tuleb anda eelhinnang muu määruses nr 224 nimetamata tegevuse korral, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Arvestades, et rajatav hernejahutehas piirneb vahetult linna spordi ja virgestuspiirkonnaga, on eelhinnangu andmine vajalik.

Töö koostaja Aivar Lääne , MSc loodusteadused (Maastikukaitse ja – hoolduse eriala)

Eelhinnang

1. Eesmärk

Detailplaneeringu algatamise taotleja on Paide Salvestusjaam OÜ. Detailplaneeringu ala on 13788 m² Ruubassaare tee 16 maaüksus (katastritunnustega 56701:001:1171), mis asub Paide linnas.

Planeeringu eesmärkideks on:

- Olemasoleva maaüksuse sihtotstarbe määramine;
- Tänavate maa-alade ja tehnovõrkude paigutuse määramine;
- Ehitusõiguse määramine hoonete rajamiseks



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

Kavandatava tootmise puhul on tegu on moodsa ja uudset tehnoloogiat kasutava tehasega mis toob piirkonda 30-40 uut töökohta. Tootmishoone ehitamisel kasutatakse tänapäevaseid ehituslahendusi. Tootmishoone arhitektuurne välimus täpsustatakse ehitusprojektis. Hoone eeldatav kõrgus ca 31 m. Tootmine eeldab ka kõrgharidusega spetsialistide koolitamist ja mis annab võimaluse piirkonda juurde luua keskmisest kõrgema palgaga töökohti.

Kavandatav tegevus (tootmistegevuse kirjeldus):

Planeeringualale kavandatakse toiduainetehas, mille põhitooraineks on hernes. Tootmises valmistatakse hernestest jahu ning seejärel eraldatakse hernejahust valdavalt mehhaanilise fraktsioneerimise teel erinevad komponendid. Kavandatava tootmise põhiväljundid on valgud, tärklis ja kiudained; muid tooteid ei toodeta.

Tooraine sisend: hernes kuni 4,5 t/h, ligikaudu 31 500 t/a.

Toodangu väljundid:

- Valgud: 703 kg/h (u 16,9 t/ööpäev, 24 h)
- Tärklis: 1690 kg/h (u 40,5 t/ööpäev)
- Kiudained: 157 kg/h (u 3,8 t/ööpäev)

Kemikaalidest kasutatakse protsessis väikeses koguses hapet ja alust vee pH tasakaalustamiseks; tootmise põhiprotsess on mehhaaniline ning kemikaale ei kasutata komponentide eraldamise põhimeetodina.



Foto 1. Sarnase tootmisvõimsusega kaunviljade jms jahvatusseade. Foto illustreeriv ja sedmete valik täpsustatakse projekteerimise protsessis

Tootmisüksus on kavandatud olemasoleva E-Piim Tootmine tööstuskompleksi kõrvale. Tootmise eeldatav müra, tolm, lõhn vms kumuleeruv mõju E-Piim Tootmine mõjuritega puudub. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised. Tänapäevase tootmistehnoloogia kasutamisega tootmisettevõte tegevusega ei kaasne olulisi häiringuid ümbritsevale keskkonnale ja inimeste elukeskkonnale.

KSH eelhinnangu lähtedokumendiks taotleja avaldus DP algatamiseks ja Aarens Projekt OÜ eskiisjoonis (Lisa 1).

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Planeerimisseadus;
- Paide Linnavolikogu 10.10.2002 määrusega nr 29 kehtestatud „Paide linna üldplaneering aastani 2010“;

Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Ruubassaare tee 16 katastriüksus tootmismaa 50% ja ärimaa 50% (vt joonis 1). Katastriüksuse pindala on 13788 m^2, sellest 11007 m^2 on looduslik rohumaa, 2659 m2 õuemaa ning 122 m^2 muu maa. EHR-i alusel katastriüksusel on hoonestus lammutatud. Planeeringualale jäävad elektripaigaldiste kaitsevööndid ja ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt ETAK ID 1951281 Ruubassaare teelt. Ruubassaare tee 16 maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on ligikaudu 60,50-62,50. Hoonete ehitamiseks pole vaja muuta maa-ala üldist reljeefi.



Foto 2. Planeeringuala asub vasakul , kaugemal paistab E-piimatootmine

Detailplaneeringu kinnistul ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust. Ala looduslik rohumaa mõningate puude ja põõsastega. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust.

Ülevaade lähiala mõjust lähiala kinnistutele ja võimalik koosmõju

1. E-Piim, tehismaastik (Ruubassaare tee 13). Planeeritav ala piirneb olemasoleva tööstuskompleksiga. Planeeringualale ulatub põlengu ohuala.

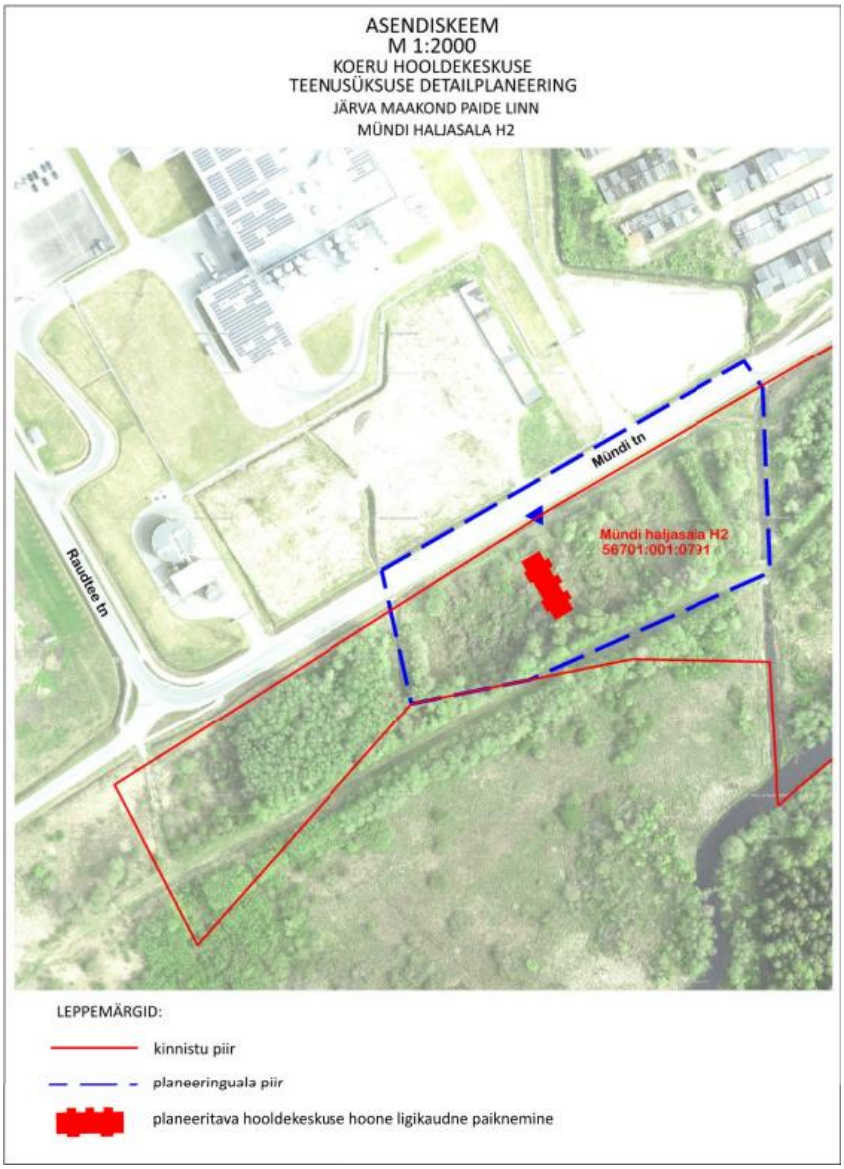


Joonis 4. Alade ulatus, kui lämmastikhappe mahuti satub põlengusse (mürgise ja söövitava suitsu levikust tingitud tõsisemate tervisemõjude ala ulatus kuni 500 m) või peaks toimuma vale

kemikaali pumpamisega kaasnevast ülerõhust tingitud plahvatus (mõju ehitiste konstruktsioonidele kuni 100 m kaugusel, akende purunemine kuni 300 m, võimalik mõju tervisele sama mis põlengu korral). [aluskaart: Maa-ameti GIS portaal Maainfo rakendus]

Planeeringuga ei kavandata tegevusi millega kaasneksid ohualad ja kavandatav tootmisettevõte ei ole C-kategooria ohtlik käitis. Tootmise eeldatav müra, tolm, lõhn vms kumuleeruv mõju E-Piimatootmisega mõjuritega puudub. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised.

2. Koostatav detailplaneering Koeru Hooldekeskuse Paide teenuskeskusele (kinnistul Mündi haljasala H2- https://paide.kovtp.ee/detailplaneeringud),



Asendiskeem Koeru Hooldekeskuse Paide teenuskeskuse detailplaneeringu joonis

Teenuskeskuse eeldatav kaugus tootmisüksusest ca 250 m. Tootmisüksuse eeldatav müra, tolm, lõhn, valguse levik vms ei mõjuta teenuskeskuse keskkonnaseisundit. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised. Visuaalselt on tootmisüksus vaadeldav teenuskeskuse kinnistult, kuid antud mõju ei ole otstarbekas hinnata sest kavandatav tootmisüksus ei varja väärtuslikke vaateid vms.

3. Pärnu jõe-äärne matkarada (dp 2022-st) ja planeeritav jalgpalliareeni ala (planeeringualast põhjasuunas)



Tehismaastik suusa ja matkaradade alaga piirneb Ruubassare teega ja teemaast teisel pool on kavandatav tootmisüksus. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua olulise mürahäiringu. saasteainete heidete osas olulist mõju välisõhu kvaliteedile ega haisu levikule, mis mõjutaks elanike heaolu. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised. Visuaalselt on tootmisüksus vaadeldav tehismaastiku alalt, kuid antud mõju ei ole otstarbekas hinnata sest kavandatav tootmisüksus ei varja väärtuslikke vaateid vms.

4. Eeldatavat mõju planeeringualast põhja- ja läänesuunda jäävatele elamupiirkonnale, jalgpalliareeni piirkonnale.

Elamupiirkonna keskmine kaugus planeeringualast ca 300m, lähim elamu 150 m. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua olulise mürahäiringu. saasteainete heidete osas olulist mõju välisõhu kvaliteedile ega haisu levikule, mis mõjutaks elanike heaolu. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised.

Visuaalselt on tootmisüksus vähesel määral vaadeldav, kuid antud mõju ei ole otstarbekas hinnata sest kavandatav tootmisüksus ei varja väärtuslikke vaateid vms.

Käsitletav tasand: Detailplaneering.

Käsitletav valdkond: Infrastruktuuri ehitamine (tootmismaa)

Kaetav periood: Määratlemata

2. Mõjurid

2.1 Ressursid

2.1.1 Maakasutus:

Planeeringuala

Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Ruubassaare tee 16 katastriüksus tootmismaa 50% ja ärimaa 50% (vt joonis 2). Katastriüksuse pindala on 13788 m^2, sellest 11007 m2 on looduslik rohumaa, 2659 m2 õuemaa ning 122 m2 muu maa. EHR-i alusel katastriüksusel hoonestus puudub. Planeeringualale jäävad elektripaigaldiste kaitsevööndid ja ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt ETAK ID 1951281 Ruubassaare teelt.

Planeeritav ala piirneb

- Põhjast Raudtee tänav T6 katastriüksusega (56701:001:0625) 100% transpordimaa (pindala 434 m² s.h. looduslik rohumaa 338 m² ja muu maa 96 m²). Katastriüksus on hoonestamata.
- Idast Raudtee tänav T1 katastriüksusega (56601:005:0042) 100% transpordimaa (pindala 4113 m² s.h. looduslik rohumaa 1219 m² ja muu maa 2894 m²). Katastriüksus on hoonestamata.
- Lõunast Mündi tänav katastriüksusega (56601:005:0031) 100% transpordimaa (pindala 44138 m2, s.h. looduslik rohumaa 6343 m^2, õuemaa 1952 m^2 ja muu maa 35843 m^2). Katastriüksus on hoonestamata.
- Läänest Ruubassaare tee katastriüksusega (56701:001:0082) 100% transpordi maa (pindala 19746 m^2 s.h. looduslik rohumaa 4299 m^2 , õuemaa 1299 m^2 ja muu maa 14218 m^2). Katastriüksus on EHR-i andmete põhjal hoonestamata.

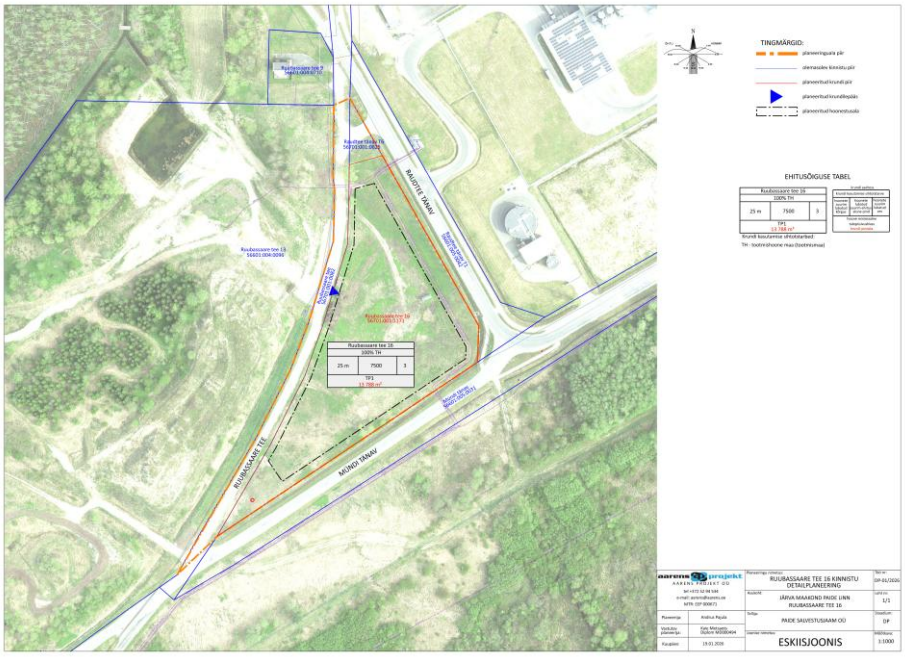


Joonis 2. Olemasolev maakasutus

Planeeritaval ala krunt:

- 1 tootmismaa krunt, suurused 13788 m²

Planeeritav lahendus on ära toodud planeeringu eskiisjoonisel.



Joonis 3. Eskiislahendus 19.01.2026

Hinnang: linnalähedase tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega, praegu hoonestuseta (EHR-i alusel lammutatud hoonestusega) kinnistu kasutuse täpsustamine ja ehitusõiguse määramine on positiivse mõjuga piirkonna arengule ning aitab korrastada maa-ala kasutust.

2.1.2 Vee kasutus: Vee kasutus kavandatud ühisveevärgi baasil. Vee vajadus on eeldatavalt.8 m3/h.

Hinnang: Detailplaneeringu realiseerumisel suureneb veetarbimine planeeritava tootmishoone näol. Veevajaduse tagamine on võimalik tehniliste lahendustega. Lahendus täpsustatakse projekteerimise etapis. Kavandatava tegevusega ei kaasne tõenäoliselt põhjavee kvaliteedi halvenemist, kuna alale on planeeritud ka veepuhastusrajatised.

2.1.3 Reoveekanalisatsioon: Kavandatud liitumine ühiskanalisatsiooniga. Täpne reovee puhastamise metoodika ja käitlemise põhimõtteline lahendus täpsustatakse projekteerimise etapis.

Hinnang: Detailplaneeringus kavandatava tegevusega ei kaasne reovee teket , mida ei ole võimalik käidelda seni teadaolevate lahenduste baasil. Arvestades tekkiva reovee kogust ja omadusi on ettevõtjal kohustus tagada reovee käitlus vastavalt kehtivatele nõuetele ja reovee juhtimine kanalisatsioonisüsteemi võimalik vastavalt võrguvaldaja tingimustele. Tehnilised lahendused täpsustatakse projekteerimise etapis.

2.1.4 Muude loodusressursside kasutus: Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses. Alale ei laiene Maa-Ruumiameti infokaardi alusel maardlate ala

2.1.5 Muude ressursside kasutus, koosmõju: Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju. Elektrivarustus kavandatud liitumisest (Paide Päike OÜ) tarbimine on kuni 4000 kw/h. Planeeringualale on kavandtatud gaasitrassi toomine Tööstuse ja Mündi tänavat pidi lähimast võimalikust ühenduskohast: Gaasitrassi rajamisega ühe tarbija jaoks ei kaasne suuremahulisi pinnasetöid või teisi mõjureid.

2.2 Ruumi ja otstarbe muutused

2.2.1 Maastik: Maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on ligikaudu 60,50-62,50.
Hinnang: Planeeringulahenduse elluviimiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetöid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Kinnistu maapinna osalise tõstmisega ei kaasne negatiivseid mõjusid.

2.2.2 Hajumistingimused: Detailplaneeringus ei kavandata tegevusi mis mõjutaksid välisõhu saasteainete kontsentratsiooni suurenemist ja levikut. Mõju puudub.

2.2.3 Hüdroloogilised tingimused: Kavandatava tegevusega ei plaanita maaparandust (niisutamine, kuivendamine). Sadevee lahendus kavandatakse planeeringu käigus.

Hinnang: Sadevee tehnilised lahendused määratakse projekteerimise etapis; mõju on vähene.

2.2.4 Liinirajatised: Elektriliitumine kavandatakse Mündi tänava alt. Elektrivarustuse kavandamisel lähtuda võrguvaldaja tehnilistest tingimustest.

Hinnang: Kavandtava tegevuse negatiivne mõju puudub.

2.2.5 Liiklus. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liiklustiheduse suurenemine. Alale juurdepääsuks kasutatakse Ruubassaare teed. Täpsemalt kirjeldatud pt 5.1.

Hinnang: liiklustiheduse suurenemine on linnalähedastes piirkondades tavapärane, mõju vähene.

2.3 Hädaolukordade tõenäosus

2.3.1 Õnnetuste tõenäosus: Planeeringuala lähiümbruses paiknevad ohtlike kemikaalide käitlemise tõttu riskiallikatena käsitletavad ettevõtted ning nendega seotud ohualad. Lähikonnas paiknevad kolm C-kategooria ohtlikku ettevõtet: E-Piim Tootmine AS, Adven Eesti AS katlamaja ja Eesti Pagar AS; nende ettevõtete riskianalüüsides määratud ohualad ulatuvad osaliselt piirkonna kinnistutele.

Lähimad ohtlikud ettevõtted, mis võivad üksteist mõjutada (ohualade kattuvuse kaudu), on järgmised:

JetGas (Tööstuse 15a) – jääb katlamaja LPG ohutsooni.
E-Piim (Mündi 64) – jääb katlamaja LPG ohutsooni.
Eesti Pagar (Tööstuse 34) – jääb katlamaja LPG ohutsooni.
Adven Eesti katlamaja – jääb Eesti Pagari LPG ohutsooni.
Adven Eesti katlamaja – jääb E-Piima lämmastikhappe ohutsooni.
Adven Eesti katlamaja – jääb E-Piima ammoniaagi ohutsooni (osaliselt).
Adven Eesti katlamaja – jääb E-Piima vesinikkloriidhappe ohutsooni (osaliselt).

Nimetatud ohutsoonid on käsitletud hinnanguliste maksimum-ohualadena, mille realiseerumise tõenäosus on riskianalüüside kohaselt väga väike. Maksimumstsenaariumitena on välja toodud eeskätt: LPG BLEVE, E-Piima lämmastikhappe mahuti sattumine põlengusse, ning vesinikkloriidhappe (1 t) leke; väiksemate õnnetuste hinnangulised ohualad üldjuhul ei kattu.

Planeeringulahenduse koostamisel on asjakohane arvestada, et piirkonnas võivad teatud juhtudel esineda nii termilise (LPG-ga seotud sündmused, sh BLEVE) kui ka mürgise/söövitava pilve levikuga seotud riskid (nt lämmastik- ja vesinikkloriidhape, ammoniaak).

2.3.2 Tõrgete tõenäosus: Varustatusega ning toimimisega tõrkeid ette näha ei ole.

2.4 Heited

2.4.1 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.

2.4.2 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.

2.4.3 Nõrgvesi: Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

2.4.4 Tahked jäätmed: kavandatava tegevuse käigus tekivad 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.

2.4.5 Muud mõjurid: Kavandatava tegevusega ei kaasne muid mõjureid.

3. Looduskeskkond

3.1 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 lõunasuunas asub Pärnu jõe hoiuala ning III kategooria Cottus gobio (võldas) kaitseala. Läänes asub Ruubassaare kraav.
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 eeldatav.

4. Seotus planeerimisdokumentidega

Üldplaneering

Paide linna üldplaneeringu kohaselt on alale määratud üldmaa funktsioon, kuid Maa- ja Ruumiameti andmetel on tegu 50% tootmismaa ja 50% ärimaaga. Antud detailplaneeringuga planeeritakse tootmismaa funktsiooni ning üldplaneeringus iseloomustatakse seda järgmiselt:

Üldplaneeringu kohaselt on tootmismaa tootmishoonete alus ja nende teenindamiseks vajalik maa, sh tootmisettevõtete maa koos abihoonete, ladude ning olme- ja teenindushoonetega, samuti elektrijaamade ja alajaamade maa ning muu tootmist teenindav taristu.
Üldplaneering sätestab, et kõigi uute tööstus- ja tootmishoonete projekteerimine Paide linnas toimub ainult detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringus tuleb üldplaneeringu järgi lahendada lisaks seadusega määratule:

- juurdepääsuteede lahendamine kogu planeeringu mõjualal;
- hinnang keskkonna olukorra muutumisele seoses kavandatava tööstuse ja seda teenindava transpordi ning energiapõhjaga.

Üldplaneeringu põhimõtete kohaselt tuleb tootmismaa valdaja territooriumil tagada korrashoid ning juhul, kui tootmise või teeninduse rajamine võib ohustada keskkonda, koostatakse detailplaneeringu käigus keskkonnamõju hinnang ning rakendatakse leevendusmeetmeid võimalike keskkonnaprobleemide vältimiseks (sh rohealade võimalikult suur säilitamine).
Samuti võimaldab üldplaneering tootmismaa kõrval funktsioonina kuni 40% ärimaad, tingimusel et kasutusega kaasnev parkimine tagatakse oma krundil. Üldplaneeringu ehitustingimustest tulenevalt tuleb ärimaa ja tootmismaa arendamisel lahendada jäätmekäitlus (jäätmete kogumine ja regulaarne äravedu) ning parkimine ja teed krundisiseselt; parkimisalad koondatakse ja soovitatavalt tehakse läbilaskvast pinnakattest. Vajalikud sademevee lahendused töötatakse välja projekteerimisel koos sademevete kanalisatsiooni projekteerimisega.

Planeeringuala paiknemine on kooskõlas üldplaneeringus esile toodud tootmismaa arendusaladega, sh üldplaneeringus nimetatud Ruubassaare tee – Raudtee – Mündi – Tööstuse – Karja tn vahelise maa-alaga ning Raudtee – Jaama tn – Ruubassaare tee vahelise maa-alaga, mis on reserveeritud Paide linna uue katlamaja ehitamiseks. Detailplaneering täpsustab nimetatud üldplaneeringulahendust ning seab tootmis- ja ärimaa kasutamiseks ning ehitamiseks tingimused kooskõlas üldplaneeringu nõuetega.

Hinnang: Eeldatavad negatiivsed mõjud puuduvad.

5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduv mõju

5.1 Ilme, ruumiline struktuur, esteetilisus: Kavandatav tegevus muudab ala ilmet ning ruumilist struktuuri. Kinnistu on hoonestamata. Planeeringus on kavandatud tootmishoone ja abihoonete rajamine. Planeeringualale ei kavandata olulise ruumilise mõjuga objekte ning olulise keskkonnamõjuga objekte. Täiendavat valgusreostust tõenäoliselt ei kaasne. Valgusreostus on tarbetu valgus, mis tekib tänava-, fassaadi- ja reklaamvalgustite halva projekteerimise või taevasse suunamise kaudu. Detailplaneeringuala hoonestuse vastavus kehtivatele müranormidele on soovitav tagada erinevaid meetmeid kombineerides (hoonestuse paigutus, ehitustehnilised lahendused jms.



Joonis 4. Lähipiirkonna iseloomustus. piirkonna arendustega

Kavandatavas tootmisettevõttes ei puuduvad mõjurid mis halvendaksid ümbritseva keskkonna seisundit. Visuaalselt ühtib hoonestus E-Piimatootmise tootmishoonetega alaga. Tootmise eeldatav müra, tolm, lõhn vms kumuleeruv mõju E-Piimatootmisega mõjuritega puudub. Kavandatava tootmisüksuse müra on tavapärane liikluse ja tootmisseadmete müra mis ei ületa tööstusmüra norme ka hoones , kaunviljade jahvatamisprotsessiga ei kaasne tolmu teket sest tootmine toimub suletud keskkonnas, tolmu tekib vaid vähesel määral kui veoautod koormaid kallavad, aga see on hoones sees. Tootmismaht 3,5 tonni tunnis on ca 84 tonni ööpäevas tooret. Ehk tuleb sisse ja kaubana välja keskmiselt kokku 8-10 veoautot päevas. Võrreldes piimatehasega kuhu ainult piima sisseveoks on vähemalt 40 veoautot ja välja rohkem on see ca 10 korda väiksem koormus. Kavandatav tootmisüksus ei too endaga kaasa olulist liiklustiheduse suurenemist.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga määratakse sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas lähialal väljakujunenud asustusstruktuuriga.
Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud eelkõige huvitatud isikute ja korraldaja vahel sõlmitud kokkulepetes seatud tingimuste ja nõuetega ning planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Planeeringu elluviimine avaldab majanduslikult valdavalt positiivset mõju: kinnistu korrastatakse ja võetakse sihtotstarbekohaselt kasutusele, suureneb ettevõtlusaktiivsus ning võib lisanduda töökohti ja maksutulu. Võimalike kõrvalmõjudena võib suureneda liikluskoormus ning tekkida vajadus täiendavate taristu- ja tehnovõrkude lahenduste järele.

Sotsiaalsed mõjud

Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub. Planeeringulahenduse elluviimisel võib eeldada, et planeeringualale juurdepääsu tagava tee, liikluskoormus vähesel määral kasvab.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid olles sellest väike osa, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskkonnale oluliseks.

5.2 Teenused: Kavandatav tegevus ei mõjuta hädaolukorra seaduses nimetatud elutähtsate teenuste toimimist.

5.3 Kumulatiivsed mõjud ja piiriülene mõju

Kumulatiivne mõju võib avalduda peamiselt juhul, kui piirkonnas lisandub samal ajal teisi arendusi; siis võivad liituda eeskätt liiklus-, müra- ja võimaliku tolmuleviku mõjud.
Piiriülene mõju puudub.

5.4 Radoon

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (koostaja Eesti Geoloogiateenistus) asub planeeringuala piirkonnas, kus on keskmise või madala radoonisisaldusega pinnased.



Hinnang. Puudub vajadus täiendavateehitus-tehniliste meetmete kasutuselevõtuks.

5.5 Liiklusmüra

Alates 1. veebruarist 2017. a reguleerib välisõhus leviva müra normväärtusi keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määruse nõudeid tuleb täita planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel, samuti müratundlikel aladel olemasoleva müraolukorra hindamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Liiklusmüra hindamine on võimalik kasutades olemasolevaid andmeid (varasemad detailplaneeringud, hinnangud jms) või koostades liiklusmüra modelleerimine. Käesoleval hetkel puudub info liiklusmüra kohta , mis eeldaks välisõhus leviva müra normväärtuste ületamist.

6. Mõjude võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Tegevuse planeerimisel Ruubassaare tee 16 maaüksusel tuleb arvestada võimalike alale jäävate kaitsevööndite ja kooskõlastada seaduses või kohaliku tasandi määrustes ja ettekirjutustes ettenähtud ehitiste jt rajatiste asukohad. Kõigi nõuete täitmistega on võimalik minimeerida negatiivsete mõjude avaldumise tõenäosust. Ehitustegevusega kaasnev mõju võib kumuleeruda teiste samas piirkonnas toimuvate samalaadsete tegevustega. Kuna tegu on hajaasustuspiirkonnaga, on vastav kumuleeruv mõju ebatõenäoline. Maa-ala hõivamisel on pöördumatu mõju kavandatava tegevuse alal pinnasele. Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne piiriülest mõju. Kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised.

7. Eelhinnangu kokkuvõte ja keskkonnamõju strateegilist hindamise algatamise vajalikkus

Planeeritav ala on Ruubassaare tee 16 maaüksus, mille üldpindala on kokku 13788 m² ja sihtotstarbeks on 100% tootmismaa. Hoonestuse kavandamisel ja krundi moodustamisel on arvestatud olemasolevate väärtustega ja luuakse visuaalselt ja mahuliselt piirkonda sobiv keskkond. Alale kavandatakse herne töötlemisel põhinev toiduainetehas, kus hernestest toodetakse jahu ning eraldatakse valdavalt mehhaaniliselt valgud, tärklis ja kiudained. Tooraine sisend on kuni 4,5 t/h (u 31 500 t/a). Kemikaalidest kasutatakse väheses koguses hapet ja alust üksnes vee pH tasakaalustamiseks.

- Kavandatavate tegevuste elluviimisega ei kaasne negatiivseid mõjusid rohevõrgustiku liikide ja elupaikade soodsale seisundile ja looduskeskkonnale. Kavandatud tegevused on kooskõlas väljakujunenud asustusega
- Planeeringu elluviimine ja tootmistegevus ei mõjutada Natura 2000 võrgustiku alasid ning neil kaitstavaid väärtuseid (liigid, elupaigad)
- Planeeringualal asuvad elektripaigaldiste kaitsevööndid ning ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd.
- Planeeringus osundatud asupaikadesse ehitusõiguse seadmine ei riku väljakujunenud asustusstruktuuri. Planeeringuga kavandatav lähtub väljakujunenud looduslikust situatsioonist ja piirkonna ehitust mahtudest. Planeeringuala hoonestamisega kaasnevad mõjud ei ole eeldatavalt olulised, kuna puuduvad tegevust välistavad asjaolud.
- Detailplaneeringu elluviimisel on vajalik arvestada kehtivate piirangutega.
- Detailplaneeringuga kavandataval tegevusel puudub oluline mõju valguse, soojuse, kiirguse, lõhna, jäätmetekke, vee, pinnase, õhusaaste, müra ja vibratsiooni osas.
- Kavandatav ettevõte ei ole ohtlik ettevõte ehk käitis, kus kemikaale käideldakse ohtlikkuse alammäärast suuremas koguses.

- Tootmise eeldatav müra, tolm, lõhn vms kumuleeruv mõju E-Piimatootmisega mõjuritega puudub. Tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised.
- Planeeringualal ei ole tuvastatud maavarade varusid. Alale ei laiene Maa-Ruumiameti infokaardi alusel maardlate ala

Hinnangu kokkuvõte:

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 või

– seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara

Töö koostaja Aivar Lääne

MSc loodusteadused (Maastikukaitse ja – hoolduse eriala)

04.02.2026

Lisa 1 DP eskiisjoonis, koostatud 27.01.2026

