



**Tartu
Arhitektuuribüroo®**

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP-68-20

**Järva maakond
Paide linn**

PUUVILJA TN 20, 29, PUUVILJA TÄNAV T5 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Kinnisvaravalduse AS
Aqua Marina AS**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**
Maastikuarhitekt (MSc), diplomi nr MB 001461

**Tartu
2023**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED.....	4
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS.....	5
2.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
2.2 Kehtivad piirangud	7
2.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ning nende analüüs ja järeldused	7
2.4 Planeeringuala seos maakonnaplaneeringuga.....	13
2.5 Vastavus Paide linna üldplaneeringule.....	14
3. PLANEERINGULAHENDUS	18
3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	18
3.2 Kruntide ehitusõiguse määramine	19
3.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	19
3.4 Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine	19
3.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	21
3.6 Vertikaalplaneerimine.....	22
3.7 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	22
3.8 Ehitiste arhitektuuriliste tingimuste määramine	24
3.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	25
3.9.1 Veevarustus	25
3.9.2 Tuletõrje veevarustus	25
3.9.3 Reoveekanaliseerimine	26
3.9.4 Sademevesi.....	26
3.9.5 Elektrivarustus.....	28
3.9.6 Välisvalgustus	28
3.9.7 Sidevarustus.....	28
3.9.8 Soojavarustus.....	29
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	30
3.10.1. Radoonisisaldus piirkonnas	31
3.11 Servituutide vajaduse määramine	32
3.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	33
3.13 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	34
3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	34

3.15 Planeeringu rakendamise tingimused	34
4. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	36

GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem M 1:20 000	joonis 1
2. Olemasolev olukord M 1:1000	joonis 2
3. Kontaktala plaan M 1:4000	joonis 3
4. Põhijoonis M 1:500	joonis 4
5. Maakasutusplaan	joonis 5
6. Tehnovõrgud	joonis 6
7. Illustreerivad joonised	joonised 7, 7a

1. ÜLDANDMED

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Kinnisvaravalduse AS ja Aqua Marina AS.

Detailplaneeringu algatajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavolikogu, detailplaneeringu koostamise korraldaja on Paide Linnavalitsus.

Puuvilja tn 20, Puuvilja tänav T5 ja Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee L9 kinnistutele on Paide Linnavalitsuse 21.12.2009. a korraldusega nr 704 algatatud „Heinamaa kinnistu ja selle lähiala detailplaneering“, mille eesmärk ja ala kattub osaliselt käesoleva detailplaneeringu alaga. Vastavalt Paide Linnavalitsuse 12.04.2021. a korraldusele nr 120 on eelnimetatud detailplaneeringu koostamine lõpetatud ning Paide Linnavalitsuse 21.12.2009. a korraldus nr 704 ja Paide Linnavalitsuse 30. juuli 2012. a korraldus nr 238 tunnistatud kehtetuks.

Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata planeeritavale alale (Puuvilja tn 20, 29 ja Puuvilja tänav T5 kinnistud) ehitusõigus kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone ning büroo- ja/või väikeettevõtlushoone rajamiseks.

Lähtedokumendid

- Paide Linnavolikogu 19.11.2020. a otsus nr 52 „Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Paide Linnavolikogu 19.11.2020. a otsuse nr 52 Lisa 1;
- Paide Linnavolikogu 19.11.2020. a otsuse nr 52 Lisa 2 „Lähteseisukohad Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“;
- Paide Linnavolikogu 19.11.2020. a otsuse nr 52 Lisa 3 - Maanteeameti 02.11.2020. a seisukohad nr 15-2/20/49688-3;
- Paide Linnavolikogu 19.11.2020. a otsuse nr 52 Lisa 4 „Paide linnas Puuvilja tn 20, Puuvilja tn 29 ja Puuvilja tn T5 kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“ (Alkranel OÜ).

Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 26.03.2021. a koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-2644).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10.10.2002. a määrusega nr 29);
- Paide linna üldplaneering (koostamisel – algatatud Paide Linnavolikogu 20.09.2018. a otsusega nr 54);
- Järvamaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Järva maavanema 12.12.2017. a korraldusega nr 1-1/17/329);
- Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kinnitamine aastateks 2018-2029 (vastu võetud Paide Linnavolikogu 24.01.2019. a määrusega nr 2);
- Paide linna arengukava aastani 2035 ja eelarvestrateegia aastateks 2020-2023 (vastu võetud Paide Linnavolikogu 20.09.2018. a määrusega nr 42);
- Tallinna tn 46/48/50/62/64/66 Soo tn 25/27 krundi detailplaneering (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 14.03.2011. a korraldusega nr 86);

- Teedeprojekt OÜ poolt koostatud riigimaantee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru km 87,8 – 94,1 Reopalu-Mäo lõigu rekonstrueerimise projekt (töö nr T05813/1, T05813/2);
- Storkson OÜ poolt 2022. a koostatud Puuvilja tn 20, 29 ja T5 kinnistute detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang;
- Liikluslahendus OÜ poolt 2022. a koostatud Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu liiklusuuringud (töö nr 220806, koostaja Sulev Sannik);
- OÜ Keskkonnaprojekt poolt 2018. a koostatud Paide sademeveetrasside uuring (töö nr 1679);
- Skepast&Puhkim OÜ poolt 2020. a koostatud aruanne „Paide linnas korduva üleujutusega ala piiri määramine ja Paide riskipiirkonnas üleujutuste leevendamise põhimõtete väljatöötamine“ (töö nr 2020_0044).

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Paide linna põhjaosas ja hõlmab tabelis 1 toodud kinnistuid.

Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed

Katastriüksuse nimi	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Puuvilja tn 20	56601:003:0412	7892 m ²	maatulundusmaa 100%
Puuvilja tn 29	56601:003:0411	1887 m ²	maatulundusmaa 100%
Puuvilja tänav T5	56601:001:0139	596 m ²	transpordimaa 100%
5 Pärnu – Rakvere – Sõmeru tee L9	56601:001:0153	2398 m ²	transpordimaa 100%
5 Pärnu – Rakvere – Sõmeru tee L12	56601:001:0141	684 m ²	transpordimaa 100%
Soo tn 25 hõlmatud osaliselt	56601:001:0087	hõlmatud planeeringu joonistel näidatud ulatuses	üldkasutatav maa 100%
Tallinna tn 46	56601:003:1490	hõlmatud planeeringu joonistel näidatud ulatuses	ühiskondlike ehitiste maa 100%
5 Pärnu – Rakvere – Sõmeru tee hõlmatud osaliselt	56601:008:0004	hõlmatud planeeringu joonistel näidatud ulatuses	transpordimaa 100 %
Tallinna tänav hõlmatud osaliselt	56601:003:0033	hõlmatud planeeringu joonistel näidatud ulatuses	transpordimaa 100%
Ringtee 7 hõlmatud osaliselt	56701:001:0345	hõlmatud planeeringu joonistel näidatud ulatuses	sihtotstarbeta maa 100%
Väätsa metskond 433 hõlmatud osaliselt	56601:001:0124	hõlmatud planeeringu joonistel näidatud ulatuses	üldkasutatav maa 100%

Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,9 ha. Ala on hoonestamata.

Planeeringuala hõlmab ja piirneb osaliselt põhja- ja kirdeosas km 91,1 – 91,4 Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigiteega nr 5 (kirdes ringtee) ja idas Tallinna tänavaga (kohalik põhitänav nr 5660049). Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaantee km 88,2 – 91,4 oli aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2021. a loendamise andmetel 4613 autot (allikas: Maa-ameti teeregistri kaardirakendus). Kiiruspiirang planeeringuala ulatuses on 70 km/h. Ehitusseadustikule tuginedes on linnas paiknev tee tänav¹, mille kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit². Viimane ulatub planeeringualale.

Paralleelselt riigiteega on rajatud avalikult kasutatav jalg- ja jalgrattatee, mis läbib planeeringuala põhja- ja idakülge. Jalakäijate ja jalgratturite ohutuks sõidutee ületamiseks on ringtee perimeetrile rajatud ohutussaad.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on võimalik ringteelt, riigitee nr 5 km 91,36 väljaehitatud ristumiskoha kaudu.

Detailplaneeringu alal on valdavalt tegemist lageda loodusliku rohumaaga, kus kõrghaljastus domineerib planeeringuala loodenurgas. Kohati esineb rühmiti põõsaid ja võsa.

Planeeringuala maapind on vahelduva reljeefiga. Lõunapoolne osa on valdavalt tasane. Olulisem maapinna kõrguste erinevus avaldub planeeringuala keskosas, Puuvilja tn 20 ja 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee L9 kinnistute osas, mis jäävad ümbritsevatest aladest olulises ulatuses märgatavalt madalamale ja on periooditi liigniisked. Planeeringuala loodeosale ulatub kraav. Absoluutkõrgused planeeringualal jäävad vahemikku 61,39 – 64,08 m.

Planeeringuala kaguosale ulatub Tallinna tn 60 katastriüksusel asuva kinnismälestise (15068 Koolihoone Paides Tallinna t 60) kaitsevöönd (50 m).

Rajatistest paiknevad planeeringualal Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektrimaakaabelliin (KKL6282236) ja Telia Eesti AS-i sideehitis. Samuti asuvad maa-alal vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud ning tänavavalgustus madalpingekaabliga.

Puuvilja tn 20 katastriüksuse läänepiiril paikneb kohaliku võrgu II järgu geodeetiline märk nr 621. Märki seisukord on korras ning selle olemasolu kajastab maastikul vastav tunnuspost.

Planeeringuala paikneb Kesk-Eesti üldgeoloogilise kaardistamise uuringu alal (U1225) ja vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Detailplaneeringu ala kattub loodeosas (vt joonis 2 ja 4) Epu-Kakerdi turbamaardla Präama maardlaosa (maavarade registri registrikaart nr 0150) hästilagunenud turba passiivse reservvaru 7. plokiga, kus turba keskmine paksus on 2,24 m). Planeeringuala jääb maardlaga kattuv osas üldkasutatava maa, sihtotstarbeta- ja transpordimaale. Planeeringuala maardlaga kattuv alal asub Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigitee nr 5 ning selle kaitsevöönd, elektri maakaabelliin ja sideehitis maismaal ning nende kaitsevööndid. Eelnevast lähtuvalt ei ole alust arvata, et detailplaneeringu lahendus halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

¹ Ehitusseadustik § 92 lg 3

² Ehitusseadustik § 71 lg 3

Planeeringuala kattub osaliselt Tallinna tn 46 maaüksusel kehtestatud detailplaneeringuga³ (vt joonis 2). Käesolev detailplaneering muudab kehtestamise järgselt olemasolevat naaberala detailplaneeringut planeeringualasse hõlmatud ala ulatuses.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

2.2 Kehtivad piirangud

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Elektri õhuliini kaitsevöönd 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral on 10 meetrit;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 meetr;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm torustikul, mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m ja 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni maa-aluste survetorutike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- Paide linna läbiva Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaantee nr 5 (tänav) kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m;
- Kinnismälestise nr 15068 kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates;
- Kesk-Eesti üldgeoloogilise kaardistamise uuringu alal tuleb järgida *Maapõueseaduse*¹ § 7 ja 89;
- Pinnases paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on kolm meetrit märgi keskmet. Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemisel tuleb järgida *Ruumiandmete seaduse*¹ § 25 ja 26;
- Epu-Kakerdi turbamaardla Prääma maardlaosa – hästilagunenud turba passiivse reservaru 7. plokk.

2.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ning nende analüüs ja järeldused

Planeeringualaga piirnevad järgnevad kinnistud:

põhjas:

- Ringtee 7
kt: 56701:001:0345, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa;
- Ringtee
kt: 56601:003:0540, sihtotstarve 100% ärimaa;
- 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee
kt: 56601:008:0004, sihtotstarve 100% transpordimaa
- Ojanurme
kt: 56601:003:1160, sihtotstarve 100% maatulundusmaa

idas:

- Tallinna tänav
kt: 56601:003:0033, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Tallinna tn 57

³ Tallinna tn 46/48/59/62/64/66/ Soo tn 25/27/ krundi detailplaneering (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 14.03.2011.a korraldusega nr 86)

kt: 56601:007:1170, sihtotstarve 100 % elamumaa

kagus:

- Tallinna tn 60
kt: 56601:003:1390, sihtotstarve 100% ärimaa
Kinnistul asub ehitismälestis (koolihoone Paides Tallinna t 60), millest on säilinud vaid hoone sokliosa

lõunas:

- Tallinna tn 46
kt: 56601:003:1490, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa
Kinnistul asub Järvamaa Kutsehariduskeskuse õppekompleks

edelas:

- Soo tn 25
kt: 56601:001:0087, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- Soo tänav
kt: 56601:003:0031, sihtotstarve 100% transpordimaa

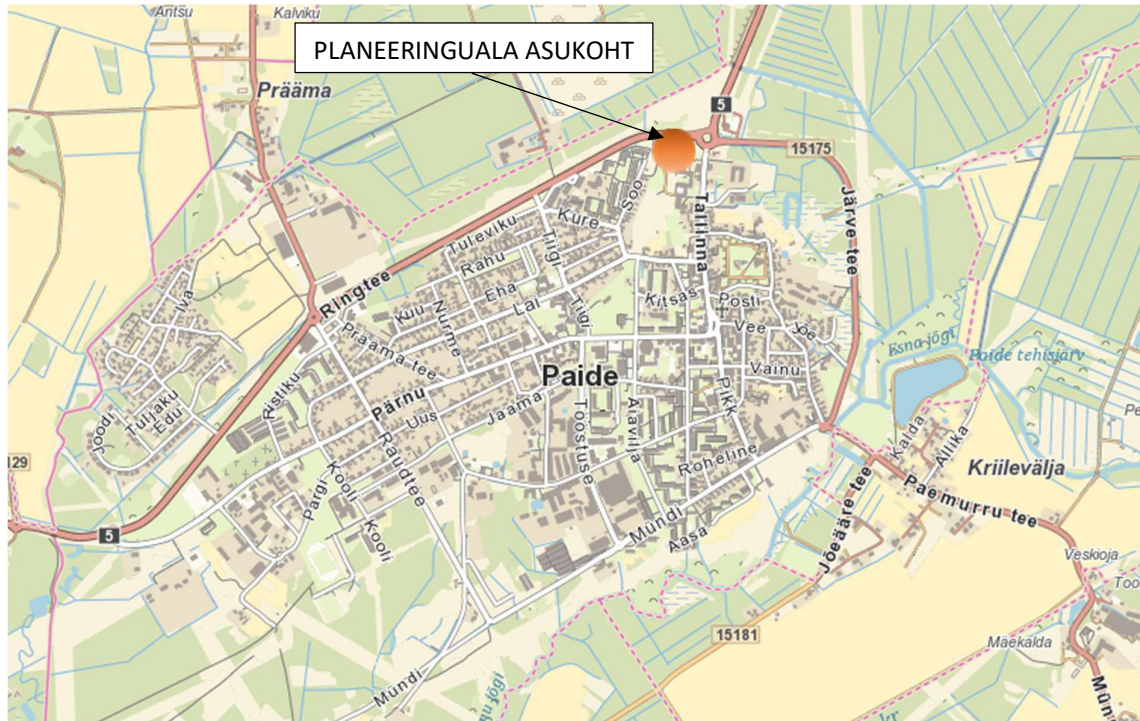
läänes:

- Soo tn 18
kt: 56601:003:1320, sihtotstarve 100% elamumaa
Kinnistul asub 5-korruseline korterelamu;
- Soo haljasala H1
kt: 56701:001:0615, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee L8
kt: 56601:001:0148, 100% transpordimaa

loodes:

- Väätsa metskond 433
kt: 56601:001:0124, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa

Planeeringuala asub Järva maakonna keskses – Paide linnas ning paikneb linna olulises avalikus ruumis ehk linna põhiteede sõlmpunktis (vt allolevat kaardi väljavõtet). Planeeritavad maaüksused on vaadeldavad Paide linna peamisel sissesõidul ja paistavad silma seda läbivalt riigiteelt (vt foto 1 ja 2). Seetõttu on äärmiselt oluline, et planeeringuga kavandatud ehitusõigus ilmestaks ja täiendaks Paide linnapilti kõrgetasemeliselt.



Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (23.02.2021)



Foto 1. Sissesõit Paide linna



Foto 2. Vaade planeeringualale riigiteelt

Planeeringuala lääne-edela suunal asub Soo tänava korterelamupiirkond, kus domineerivad lamekatustega 5-korruselised paneelilamud, mille välisviimistluses on peamiselt kasutatud krohvi, vähemal määral ka tellist (vt foto 3). Soo tänava idapoolsele küljele jäävad väikesed kinnistud arhitektuuriliselt sarnaste kahekorruseliste viilkatustega üksiklamutega, mille välisilmes domineerib tellise ja horisontaalse laudise kasutus (vt foto 4).



Foto 3. *Soo tänava korterelamupiirkond*



Foto 4. *Väikeelamud Soo tänava idaküljel*

Planeeringuala lõunapoolsel kinnistul asub Järvamaa Kutsehariduskeskuse õppekompleks, mille hoonestuse moodustavad lihtsa arhitektuurikeelega 1–4-korruselised ehitised (vt fotod 5 ja 6).



Foto 5. Järvamaa Kutsehariduskeskuse õpilaskodu



Foto 6. Järvamaa Kutsehariduskeskuse õppekompleksi hooned

Järvamaa Kutsehariduskeskuse kinnistul⁴ on kehtiv 2011. a detailplaneering⁵, mille eesmärk oli muuta varasemat detailplaneeringut suurendamaks juurdeehituse suurimat lubatud ehitisealust pindala. Tänapäevaks on antud detailplaneeringu eesmärk realiseeritud ja õppeasutusele rajatud juurdeehitus.

Õppekompleksiga piirneb ida suunas Tallinna tn 60 kinnistu, millel vastavalt kultuurimälestiste registrile paikneb ehitismälestis (registri nr 15068). 1869. a ehitatud kunagisest koolihoonest on tänapäevaks alles vaid kivist sokliosa. Ülejäänud ehitis hävis tulekahjus. Kinnismälestisele on määratud kaitsevöönd 50 m laiuse maa-alana mälestise väliskontuurist⁶, mis ulatub planeeringuala kaguosale.

⁴ Tallinna tn 46

⁵ Tallinna tn 46/48/50/62/64/66/ Soo tn 25/27 krundi detailplaneering (kehtestatud 14.03.2011. a Paide Linnavalitsuse korraldusega nr 86)

⁶ Vastavalt kultuurimälestiste registris toodud andmetele

Olemasolev Olerex AS Paide Tallinna tänava tankla asub planeeringualast kirdes. Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele on tegemist ohtliku ettevõttega, kus on kasutusel kemikaalid (bensiin, diislikütus, propaan-butaan). Antud ettevõtte ohuala raadius on 438 m ja hõlmab terves ulatuses planeeringuala.

Planeeringuala kontaktvööndi hoonestus on erinev tulenevalt naaberalade erinevatest maakasutusotstarvetest, kuid siiski loob planeeringuala visuaalses lähialas ühtsuse hoonestuse arhitektuuriline lihtsus ja suuremahulisus. Suur osa kontaktalast on avalikus kasutuses, mistõttu piirete kasutamine planeeringuala piirkonnas on vähene.

Ala paiknemine Kesk-Eestis ja Paide linna ühel tuiksoonel loob sinna soodsad võimalused äritegevuseks. Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigitee nr 5 on oluline ühendustee, mis toob inimesi üle Eesti Paide linna või läbi selle liikuma. Planeeringuala paiknemine riigitee ääres soodustab möödasõitjate peatumist - need inimesed on potentsiaalsed kaupade ja teenuste tarbijad. Samuti asub planeeringuala naabruses ulatuslik elamupiirkond ning tänu kutseõppeasutusele külastab ja viibib piirkonnas ka arvukalt õpilasi ja õpetajaid. Küll aga puudub lähialal soodne kaubandus- ja ettevõtluspind. Kontaktvööndi olemasolevat elamuala teenindab käesoleval ajal väikesel pinnal tegutsev kauplus, mis tagab sealsetele elanikele toidu ja esmatarbekauba. Käesoleva detailplaneeringu hoonestustingimustega luuakse eeldused piirkonna intensiivsemaks kasutuselevõtuks - kaubanduse, tootlustuse, teeninduse ja väikeettevõtluse arendamiseks ning edendamiseks. Uute ärihoonete rajamine toetab linnakodanike võimalusi ettevõtlustegevusel, soodustab võimalusi uute töökohtade tekkeks ning kaubanduspinna kavandamine tagab elanikele laima kaubavaliku kodu lähedal. Planeeringuala arendamine esteetilise ja funktsionaalse linnaruumi tekkeks tõstab antud piirkonna väärtust ning muudab selle atraktiivsemaks ja kasutatavamaks.

Olemasolev teedevõrgustik toetab juurdepääsu planeeringualale. Ühendus erinevate linnade ja asulatega on väga hea ning loob soodsad eeldused kaupade transpordiks ja inimeste liikumiseks. Väljaehitatud jalg- ja jalgrattateed tagavad mugava ligipääsu alale linna erinevatest piirkondadest ja ka väljaspoolt. Valminud on Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigitee nr 5 ja Järve tee äärne jalg- ja jalgrattatee. Samuti on kergliiklusteed ehitatud Sillaotsa ja Mäo külasse. Riigiteelt on ringtee koosseisus rajatud mahasõit planeeringuala suunas, mis loob loogilise ja sidusa ühenduse Paide linna üldplaneeringuga ette nähtud perspektiivsele Puuvilja tänava pikendusele.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus (Paide kutsekool) asub ca 210 m kaugusel kagus, Tallinna tänava ääres.

Planeeringuala lähedusse jääb I klassi väärtuslik maastik (Paide vanalinn). Vastavalt Järvamaa maakonnaplaneeringu 2030+ Lisale 2, *Järvamaa väärtuslikud maastikud, ilusa vaatega teelõigud ning vaatetornid ja vaatekohad*, hõlmab antud ala Paide linna kirdeosas asuvat vanalinna muinsuskaitseala (kajastatud joonisel 3 vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele), mis jääb käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maa-alast väljapoole. Uue, koostamisel oleva Paide linna üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada Paide vanalinna väärtusliku maastiku piire, mille kohaselt ulatub uus piir osaliselt planeeringuala kagunurka (vt joonis 3 ja 4). Käesoleva detailplaneeringu lahendusega säilitatakse planeeringualale ulatuva väärtusliku maastiku osa olemasolevana, selle vaadeldavus avalikust linnaruumist säilib ning alale ehitusõigust ei seata.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

2.4 Planeeringuala seos maakonnaplaneeringuga

Järvamaa maakonnaplaneeringu 2030+ raames on välja töötatud ruumilise arengu visioon, mille kohaselt väärtustatakse Järvamaal kvaliteetset ja mitmekesist elu- ja majanduskeskkonda, mis loob eeldused paremaks elu- ja töökohtade kokkusobitamiseks ja kohaliku majanduse elavdamiseks. Järvamaa ruumilise arengu eesmärkide alla kuulub ka Mäo-Reopalu koridori kui ettevõtluspiirkonna arendamine. Planeeringuala paikneb mainitud linnasiseses koridoris, kus taristu olemasolu ja lähedus aitab tagada ettevõtlusalade elujõulisuse.

Maakonnaplaneeringus on välja toodud järgmised üldpõhimõtted ettevõtluse ja töökohtade arendamiseks:

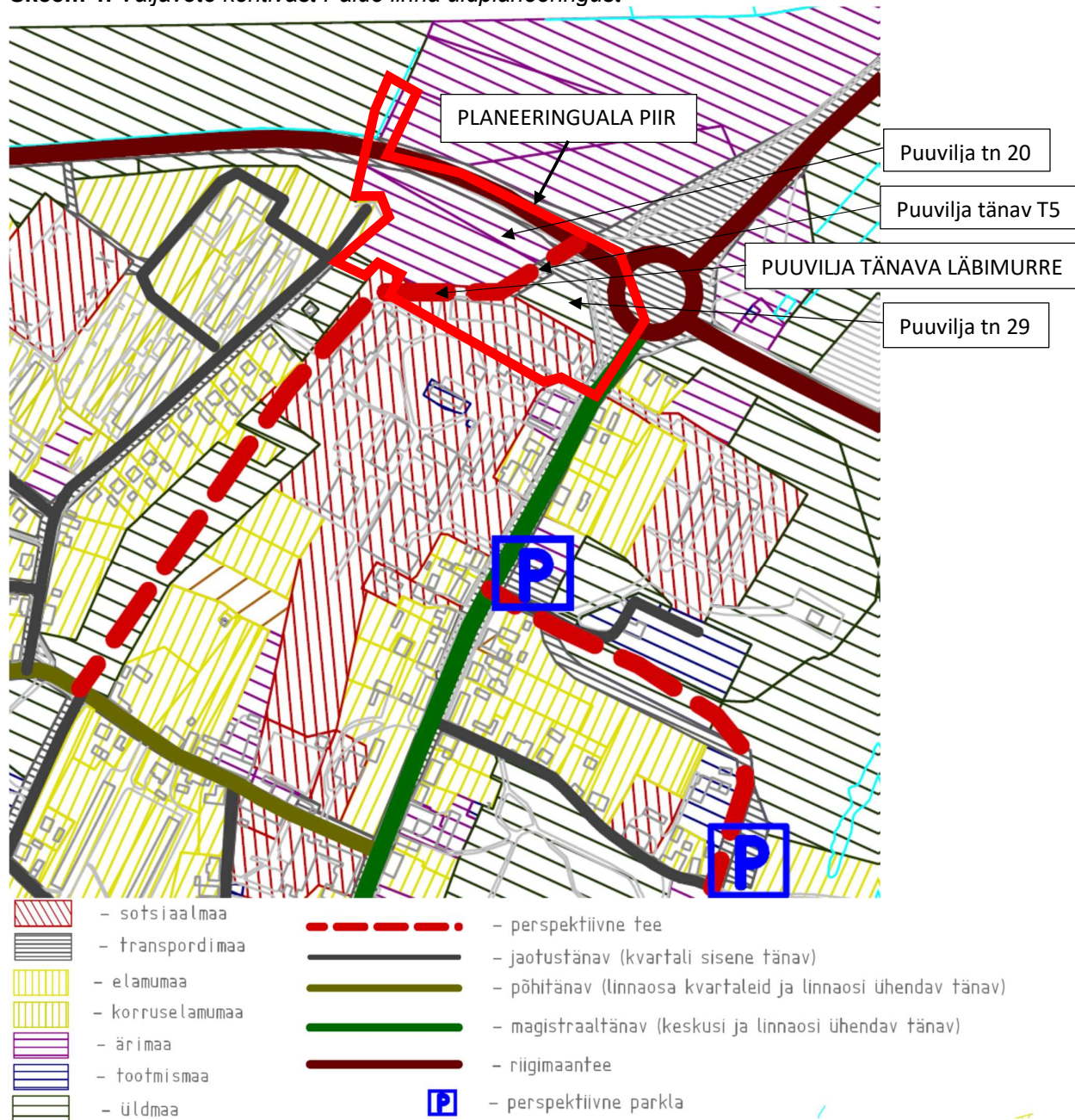
- soodustada ettevõtluse arengut mitmekesise elukeskkonna säilitamiseks ja arendamiseks ning kodulähedaste töökohtade olemasoluks;
- uute alade kasutuselevõtul eelistada võimalusel alasid, kus on olemasolev taristu.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus toetab Järvamaa maakonnaplaneeringu 2030+ arengueesmärke.

2.5 Vastavus Paide linna üldplaneeringule

Kehtiv Paide linna üldplaneering

Skeem 1. Väljavõte kehtivast Paide linna üldplaneeringust



Kehtiva Paide linna üldplaneeringu kohaselt asub Puuvilja tn 20 kinnistu ärimaal, mis on kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja nende teenindusmaa.

Puuvilja tn 29 kinnistu on üldplaneeringu kohaselt üldmaa ehk maa, millelt ei taotleta kasumit ja mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Üldmaa on peamiselt ala, millel soodustatakse

puhke-, spordi- ja vabaajategevust, samuti kuuluvad siia alla näiteks meteoroloogiajaamade ja -vaatluspunktide maa, kallasradade alune maa, rannalautrite ja randumismaa, parkide ja muruväljakute ning kalmistute maa.

Puuvilja tänav T5 maaüksus kuulub transpordimaa koosseisu ning vastavalt üldplaneeringule on selle kinnistu asukohas ette nähtud perspektiivne tee – Puuvilja tänava läbimurre.

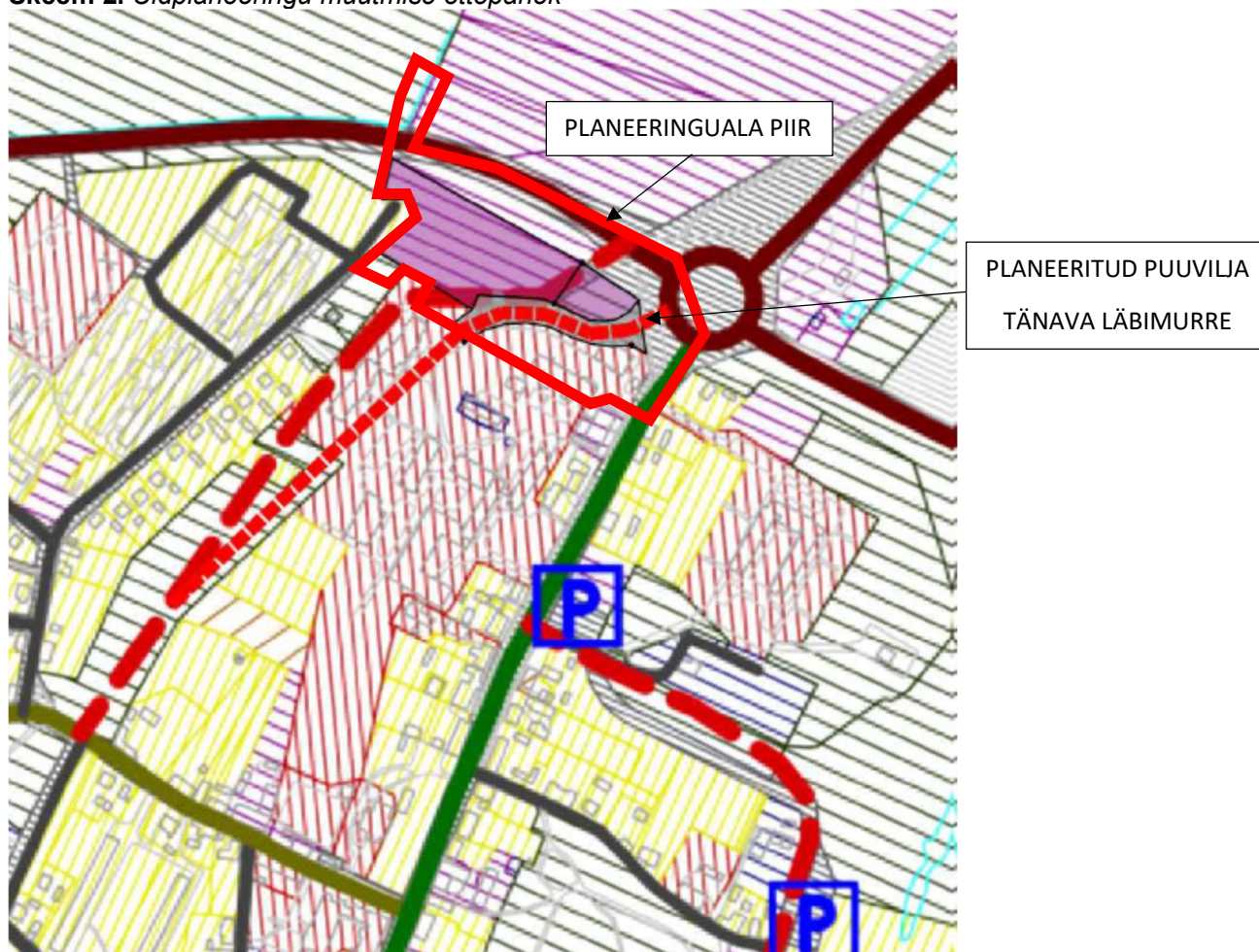
Tallinna tn 46 kinnistu on vastavalt üldplaneeringule sotsiaalmaa sihtotstarbega. Maaüksusel paikneb Järvamaa Kutsehariduskeskuse kompleks. Varem kehtestatud detailplaneeringu⁷ järgi läbib antud kinnistut tänava ehitamiseks eraldatud maa-ala (POS 4).

⁷ Tallinna tn 46/48/50/62/64/66 Soo tn 25/27 krundi detailplaneering (kehtestatud 14.03.2011 Paide Linnavalitsuse korraldusega nr 86)

Kehtiva Paide linna üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringuala olemasolevat situatsiooni ja linnaehituslikku ideed arvestades tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Soovitakse muuta planeeringualas asuvate Puuvilja tn 20, 29 ja Puuvilja tänav T5 kinnistute piire ja osaliselt maakasutuse sihtotstarvet. Tallinna tn 46 kinnistu osas soovitakse täpsustada transpordimaa ehk perspektiivse Puuvilja tänava koridori paiknemist (vt skeem 2).

Skeem 2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek



lilla värviga – planeeritud ärimaa
halli värviga – planeeritud transpordimaa

Puuvilja tn 29 kinnistu küllaltki väike pindala ja paiknemine Paide linna peamise liiklussõlme kõrval ei lisa kinnistule üldmaana olulist väärtust. Katastriüksuse sihtotstarbelist maakasutust piirab omakorda selle idaküljele rajatud mahasõit Paide ringteelt. Eelnevat arvestades ei toeta Puuvilja tn 29 kinnistu asukohapõhiselt üldplaneeringuga seatud otstarbekat avalikku kasutust. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt kinnistu piire ning kruntida katastriüksusele juba rajatud perspektiivse tänava mahasõidu osa transpordimaaks ning määrata ülejäänud krundi kasutamise sihtotstarbeks ärimaa.

Puuvilja tänav T5 kinnistule on Paide linna üldplaneeringu raames märgitud perspektiivne tee, mille asukoht kulgeks Tallinna tn 46 kinnistu lääneküljelt ja kohati olemasolevate väikeelamumaade vahetust naabrusest. Detailplaneeringuga soovitakse ühildada perspektiivse tänavatrassi algus väljaehitatud ristumiskohaga Paide ringteelt (Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigitee nr 5 km 91,36) ning „nihutada“ seda pisut ida suunas ehk eemale olemasolevatest elamutest. Antud lahendusega kasutatakse ära juba projekteeritud ja rajatud teevõrgustiku osa ning ühtlasi moodustab transpordimaa koridori nihutamine väikeelamumaade ja tänavavahele puhverala, tänu millele ei jää üksikelaamud kahe tänavamaa (Soo tänav ja perspektiivse tänav) vahele. Planeeritav lahendus muudab kehtivat Tallinna tn 46/48/50/62/64/66/ Soo tn 25/27/ krundi detailplaneeringut POS 3 ja POS 4 osas, kuna Puuvilja tänav algus nihkub üldkasutatava maa kinnistule (Puuvilja tn 29).

Paide linna üldplaneeringuga on ärimaad ette nähtud uute ja olemasolevate elamu- ja tööstuspiirkondade vahetusse lähedusse, sh Tallinna tn ringtee ümbrusesse. Äride teenindamiseks tuleb arvestada piisavalt hea transpordi ligipääsuga, asukoha linnaehituslike tingimustega ja perspektiivsete vajadustega. Kuna Paide linn on kahaneva elanikkonnaga, peaks hoonestust arendama eelkõige väljaehitatud taristuga piirkondades. Planeeringualal asuvad juba tehno rajatised, mille olemasolu ja lähedus toetavad planeeringuala tehnovarustuse lahendust.

Planeeringuala kontaktvööndis domineerib mahukas hoonestustüüp, mistõttu sobituvad kaubandus- ja büroohooned antud linnakeskkonna ehitistega.

Eelnevale tuginedes paiknevad kavandatavad ärimaad ja transpordimaa krunt loogilises asukohas, kus planeeringu lahenduse elluviimise tingimused on soodsad ja see annab täiendavad positiivsed eeldused plaanide jätkusuutlikkusele. Lisaks saab positiivsena välja tuua asjaolu, et planeeritavad ehitised moodustavad osaliselt puhvertsooni maanteeliikluse ja linna elukeskkonna vahele ning tagatud on optimaalne teenindusfunktsioonide kättesaadavus ja hoonete kasutamine nii lokaalselt kui ka kaugemalt piirkonda liikuvate inimeste poolt.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on Paide linna nõrkusena välja toodud vabade töökohtade vähesus. Äritegevuse lisandumine planeeringualale loob võimalusi uute kodulähedaste töökohtade tekkimisele.

Tuginedes planeeringuala ja seda ümbritseva olukorra analüüsile ja kehtivatele dokumentidele (Järvamaa maakonnaplaneering 2030+, Paide linna üldplaneering, Paide linna arengukava aastani 2035, Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kinnitamine aastateks 2018-2029), on üldplaneeringu muutmine linna arengut toetav ning detailplaneeringuga kavandatud tegevused antud asupaika sobivad.

3. PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu lahendusega on vajalik korrastada kruntide struktuur, täpsustada maakasutuse tingimused, määrata ehitusõigus, lahendada juurdepääsud, parkimisvõimalused ning heakorra- ja haljastustingimused.

Detailplaneeringu lahenduse linnaehitusliku idee aluseks on Paide linna üldplaneering, milles on suur osa planeeringualast kajastatud ärimaana. Eesmärk on muuta ala atraktiivsemaks, kasutajasõbralikuks, funktsionaalselt toimivaks ja linna arengu eesmärgi silmas pidades ettevõtlustegevust soodustavaks. Selleks täpsustatakse planeeringuala maakasutuse põhimõtteid.

Hoonestusalad on kavandatud kruntide riigiteepoolsete külgede lähedusse, et eksponeerida ehitiste esinduslikkust ja kutsuda inimesi juba linna sisse sõites planeeringuala kasutama. Liikluslahenduse kavandamisel on aluseks võetud olemasoleva ringtee ristumiskoha väljaehitus ja sellest lähtuv loogiline juurdepääsude tagamine hoonetele ning funktsionaalne seotus planeeringuala kontaktvööndi liikumistrajektooridega. Parkimislahenduse puhul on lähtutud juurdepääsude loogikast, kaubaveo vajadustest ja vajalike parkimiskohtade arvu tagamisest. Ehitised on planeeritud asukohtadesse, mille puhul on võimalik säästa olemasolevat kõrghaljastust planeeringuala lääneküljel ja seeläbi tagada haljastuslik puhver naabruses asuvate korterelamutega.

3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on sisuliselt jagatud kolmeks krundiks: POS 1, POS 2, POS 3. Antud kruntide moodustamisel on planeeringu maakasutusplaanil (joonis 5) välja toodud ajutised krundid (tähistega POS A), mis selgitavad kruntide moodustamise põhimõtteid.

Krundipiiride muutmine (POS 1 ja POS 2 krundi ühise piiri viimine täisnurga alla) loob soodsamad võimalused planeeritud hoonestus- ja parkimisalade kavandamiseks ning kruntide sihtotstarbeliseks kasutamiseks.

Esialgsest Puuvilja tn 20 maaüksusest on ulatuslikus osas moodustatud POS 1 ärimaa sihtotstarbega krunt. Valdavalt esialgse Puuvilja tänav 5 ja osaliselt Puuvilja tn 29 maaüksuste osas on moodustatud POS 2 ärimaa krunt.

Paide ringteelt on välja ehitatud ristumiskoht planeeringualale, mistõttu on antud asukohas mõistlik jätkata transpordimaa kavandamist. Seetõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek moodustada osaliselt Puuvilja tn 29 ja Tallinna tn 46 (Järvamaa Kutsehariduskeskus) maaüksustest ajutised krundid POS A2 ja POS A3, mille liitmise tulemusel moodustub transpordimaa krunt POS 3.

Kavandatud krundid, nende pindalad ja sihtotstarbed on nähtavad maakasutusplaanil (vt joonis 5).

3.2 Kruntide ehitusõiguse määramine

Ehitusõigus on seatud POS 1 ja POS 2 kruntidele ärihoonete püstitamiseks.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi kasutamise sihtotstarve / sihtotstarbed;
- 3) hoonete suurim lubatud arv;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 5) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 6) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus.

Krundi ehitusõigus on kajastatud joonise 4 vastavas tabelis. Ehitusõigusega määratud maksimaalseid määrasid ei ole lubatud ületada. Ärimaal võib kuni 30% ulatuses kasutada kõrvalmaakasutuse sihtotstarvet. Lubatud ehitiste kasutamise otstarve peab sobima antud piirkonda.

3.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Väljaspoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud. Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Hoonestusalad on kavandatud väljaspoole riigitee kaitsevööndit.

POS 3 krundile hoonestusala ei määrata, kuna krundile ei planeerita ehitusõigust.

3.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigitee nr 5 väljaehitatud mahasõidu kaudu Paide ringteelt. Rajatud mahasõidukoha jätkuna on kavandatud POS 3 krundile sõidutee, mis Paide linna kehtiva üldplaneeringu idee kohaselt moodustab alguse perspektiivse Puuvilja tänava läbimurdest (vt ka ptk 4 skeem 1). Viimane saab avalikult kasutatavaks tänavaks, mille väljaehitamise osas rakenduvad kohustused osaliselt kohalikule omavalitsusele. Planeeritud tänavaalalt on juurdepääsud ette nähtud POS 1 ja POS 2 kruntidele.

POS 3 krundile on kavandatud kahesuunaline ja seitsme meetri laiune sõidutee, mille mõlemale küljele on kavandatud kolme meetri laiused jalg- ja jalgrattateed (vt joonis 4 lõige A-A'). Viimased on ühendatud olemasolevate jalg- ja jalgrattateedega ning POS 1 ja POS 2 krundisisesete jalgteedega. Planeeritud sõiduteele on ette nähtud tõstetud ülekäigukoht, et tagada lubatud suurimast sõidukiirusest kinnipidamine asukohas, kus jalakäijad eeldatavalt kõige enam teed ületavad. Tõstetud ülekäigukoha konkreetsed mõõtmed ja asukoht täpsustatakse teeprojekti koosseisus.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Riigiteel ja perspektiivsel POS 3 krundi tänavaalal ei ole parkimine ja manööverdamine lubatud. Põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud võimalikud sõidukite ja jalgrataste parkimiskohad. POS 1 krundil on näidatud 57 sõiduauto parkimiskohta, milles kaks parkimiskohta on ette nähtud invasõidukile ja kaheksa kohta on kavandatud võimalikeks elektriautode laadimiskohtadeks. POS 2 krundil on kajastatud 17 parkimiskohta,

sh üks invakoht. POS 1 ja POS 2 kruntide parklate kavandamisel on arvestatud võimaliku perspektiivse riskasutusega. Planeeritud parkimiskohtade arv, paigutus ja parklate konfiguratsioon tuleb määrata lõplikult projekteerimisel vastavalt kavandatud hoonete suletud brutopinna tegelikule väärtusele, asetusele hoonestusalal, hoonete kasutamise otstarbest ja sissepääsude paiknemisest lähtuvalt. Parkimiskohtade arvu (sh jalgrataste parkimine) määramise aluseks on kehtiv standard EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Sõiduautode parkimiskohtade arvutamisel võtta POS 1 krundil aluseks korruselamute ala kaupluse norm $1/50^8$ (jalgratastel $1/150$) ja POS 2 krundi puhul asutuste norm $1/60^9$ (jalgratastel $1/100$). Projekteerimisel tuleb tagada normikohased invaparkimiskohad.

Planeeritud kaubandushoone teenindava transpordi (nt kaubavedu, prügimajandus, taara vedu) juurdepääs on kavandatud POS 1 krundi lõunaküljelt.

Planeeringuala konkreetne liiklusskeem, liikumissuunad ja täpsed lahendused koos liikluskorraldusvahenditega tuleb välja töötada edasisel projekteerimisel.

Teeületuskoht Paide ringteelt mahasõidu ning jalg- ja jalgrattatee ristumiskohas on lahendatud ja välja ehitatud ohutussaare ning allalastud äärekividega vastavalt Teeprojekt OÜ poolt koostatud riigimaantee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru km 87,8-94,1 Reopalu-Mäo lõigu rekonstrueerimise projektile (töö nr T05813/1, T05813/2). Planeeringuga on teeületuskohta täiendatud ülekäiguradade lisamisega.

Riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet on planeeringus käsitletud vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ tabel 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav. Planeeringuga on tagatud vajalik külgnähtavusala 16 m ja teega külgneva vaba ruumi laius 7,0 meetrit. Nähtavuskolmnurkasid ringristmikul kajastab Liikluslahendus OÜ poolt koostatud vastav joonis (vt lisa nr 11).

Teedeinsener Sulev Sannik on 2022. a koostanud detailplaneeringu lahendusele liiklusuuringu¹⁰ (vt lisa 12), mille käigus on läbi viidud liiklusloendused asukohtades Tee nr 5 (Ringtee) – Tee nr 5 – Tee nr 15175 (Järve tee) – Tallinna tänav ristmik. Uuringust lähtuvalt selgub, et ristmiku summaarne koormus ja jagunemine on hommikul ja õhtusel tiptunnil praktiliselt sama. Viimase 10 aasta jooksul on tee nr 5 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus (AKÖL) kasvanud 1,2 korda, veoautode ja busside liiklus vähenenud ca 1/5 võrra ja autorongide ning liigendbusside liiklus kasvanud 1,25 korda. Liiklussageduse prognoosimisel on aluseks võetud ristmiku kõige koormatuma haru, tee nr 5 Mäo poolse lõigu liiklus (km 91,4 kuni 94,2), mille kohta on arvestatavaid võrdlusandmeid viimase 10 aasta kohta. Vastavalt prognoosile kasvab kogu liiklus (AKÖL) 2045. aastaks 1,23 korda. Kuna planeeringualale on kavandatud kaubandusasutus, on vaadeldud enamkoormatud tunнина ainult õhtust tiptundi. Liikluse jagunemine olemasoleval ristmikul arvestades üldist kasvu 1,23 korda, on esitatud liiklusuuringu diagrammil 3.5. Läbilaskvusarvutused prognoositud liiklusega aastaks 2045 (ilma planeeringu liikluseta) on esitatud liiklusuuringu lisa 2. Läbilaskvuste kasutustase on kõige suurem IV harul (tee nr 5 Mäo poolt), kus on kasutatud 39% läbilaskvusest ($Z=0,39$), teenindustase A ja lühikesed ooteajad.

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud rajada 74 parkimiskohta. Arvestades keskmiseks parkimiskestvuseks 20 minutit ja parkla täituvuseks 90%, on siseneva ja väljuva

⁸ Üks parkimiskoht 50 m² suletud brutopinna kohta

⁹ Üks parkimiskoht 60 m² suletud brutopinna kohta

¹⁰ Liikluslahendus OÜ töö nr 220806

liikluse suurus ca 200 a/h. Planeeringu realiseerimisel on ristmiku harude läbilaskvuste kasutustasemed 0,2 kuni 0,5, teenindustasemed A ja lühikesed ooteajad.

Planeeringu põhijoonise (joonis nr 4) lõunaküljel on kajastatud varasema Tallinna tn 46/48/50/62/64/66 Soo tn 25/27 krundi detailplaneeringuga¹¹ kavandatud parkla (Tallinna tn 46 maaüksusel), mis ilmestab, et käesoleva planeeringu lahendusega ei muudeta ega vähendata Järvamaa Kutsehariduskeskuse territooriumil asuvaid ja sinna kavandatud parkimiskohti.

Liiklus- ja parkimislahendus on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

3.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Likvideeritavad puud ja põõsad määratakse arhitektuurse projekti alusel hoonete, teede ja parklate asukohtades. Siiski on vajalik, et POS 1 krundi olemasolev kõrghaljastus säiliks võimalikult maksimaalselt selle läänekülje ulatuses. Viimane on vajalik, et tagada eraldatus elamuala ja ärimaade ning transpordimaa vahel. Kõrghaljastus moodustab nii visuaalse kui ka füüsilise puhvri erineva kasutusotstarbega alade vahele.

Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema haljastatud. Planeeringualale näha ette uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu-, kõnni- ja jalgrattateedest ning parklatest vabadele aladele nii, et hoonete vaadeldavus riigiteelt oleks tagatud. Parkimiskohtade ja -alade vahelistele haljasaladele/-saartele on soovituslik rajada mitmerindeline haljastus (kitsa võraga puud ja alusrindel põõsad), et mitmekesistada planeeringuala maastikuruumi. Täiendav kõrghaljastus rajada eeskätt POS 1 krundi lääneküljele kaitsehaljastuse ja roheväärtuse tõstmise eesmärgil, majandusõue piirialadele soovimatute vaadete varjamiseks ning parklaalade liigendamiseks. Kõrghaljastuse istutus on ette nähtud ka POS 3 krundile kavandatud tee lõunapoolsele küljele. Järvamaa Kutsehariduskeskuse olemasoleva parkla ja POS 3 krundi vahelisele haljasribale on kavandatud püramiidjad puuliigid.

Oluline on jälgida, et uusistutused ei varjaks liiklejate nähtavusi juurdepääsudel ja teede ristumiskohtadel.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnoorkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- tagada, et istutatavad puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale;
- puude istutamisel kõvakattega alade lähedusse kasutada juuretõkkekangast, et vältida katendite kahjustusi, mis võivad tekkida seoses juurestiku tungimisega teede ja parklate katendite alla;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.

¹¹ Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ 2010. a töö nr PL-0025T-1

Kaubandushoone majandusõu tuleb varjestada, selleks on lubatud kasutada piiret, mis on soovitatav kombineerida haljastusega. Vajadusel on lubatud piirata ka sademevee viibeala. Ülejäänud planeeringualale piirdeaedu ette ei nähta.

Planeeritud parkimisaladelt, teedelt ja majandusõuelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt. Vajadusel tuleb korraldada lume äravedu selleks ette nähtud kohta. Vallitatud lumi ei tohi takistada standardiga nõutud sõiduautode parkimiskohtade kasutamise võimalust ega jalakäijate liikumist.

Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid/mahutid, mis peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Konteinerite/mahutite asukohad määratakse hoonete projekteerimise käigus.

Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse*¹ nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Paide linna heakorraeeskirjast¹².

3.6 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala maapind asub olulises ulatuses (valdavalt POS 1 krundi ulatuses) ümbritsevast maapinnast madalamal ja periooditi liigniiskel alal, mistõttu on piirkonnas vajalik ala pinnasega täitmine ja maa-ala tõstmine. POS 1 krundil on vajalik maapinda ehitusala ulatuses tõsta vähemalt kõrguseni 63,00 m. Kõikide säilitatavate puude läheduses tuleb vältida maapinna olulist täitmist võra alla jääval alal, kuna see viiks puude hävimiseni. Maapinna täitmisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud teede kasutatavus.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga.

3.7 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusalade vaheline kaugus on 66,7 meetrit (kajastatud joonisel 4). POS 1 krundi hoonestusalale lähim olemasolev ehitus on Soo tn 18 (kt: 56601:003:1320) kinnistul paiknev korterelamu, mis asub kavandatud hoonestusalast vähemalt 35 m kaugusel. POS 2 krundi hoonestusalale lähim ehitus on ca 77 m kaugusel asuv Järvamaa Kutsehariduskeskuse õpilaskodu.

Planeeritud ehitusõigus hõlmab IV (kaubandushoone) ja V (büroohoone) kasutusviisiga hooned, mille lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2. POS 2 krundi hoone kasutusviisi määramisel peab lähtuma tegevusest, mida selles hoones rakendatakse. Konkreetne hoone tuleohuklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

¹² Paide Linnavolikogu poolt 18.10.2018. a vastu võetud määrus nr 56

Planeeringualal paiknevad avalikult kasutatavad teed ja juurdepääsud hoonetele tuleb hoida vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Kuna planeeritavad ehitised jäävad Olerex AS ohualasse, tuleb maakasutuse planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel lähtuda *kemikaalseaduse* § 32 nõuetest ning aluseks võtta meetodika *Kemikaalseaduse kohane planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine*. Meetodikast tulenevalt on kavandatud büroohoone tundlikkus 1 ja kaubandushoone tundlikkus 2. Planeeritud ehitised on aktsepteeritavad III tsoonis ehk ohtlikul alal.

Vastavalt määruse *Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded*¹³ § 16 lg 2 välja toodule on Olerex AS mahutite kaugused välistest objektidest tagatud.

OÜ Storkson on koostanud ohuhinnangu (vt lisa 7), mille eesmärk oli välja selgitada, kas Puuvilja tn 20, 29 ja Puuvilja tänav T5 kinnistutele kehtestatava detailplaneeringu realiseerumine võib suurendada lähedal asuvate kinnistute riski ja/või võimalike õnnetuste tagajärgede raskust ning milline on nende ohtude mõju ümbruskonnale ja ka vastupidi. Samuti on ohuhinnangus välja toodud võimalikud meetmed selgunud mõjude leevendamiseks.

Ohuhinnangus selgusid järgnevad asjaolud:

- Detailplaneeringu hoonestusalade tuleohutuskujad on piisavad;
- Detailplaneeringu elluviimisel suureneb piirkonnas liikluskoormus vähesel määral. Liiklusohutust tõstab korrapärane teede hooldus (eriti talvel) ja sobiliku piirkiiruse kehtestamine. Sobiliku piirkiiruse kehtestamine vajab täiendavat erialast seisukohta;
- Planeeringuala välise tuleohuna tuvastus kuivanud haljastuse põlengu oht (nt kulutuli), mille vältimiseks on vajalik korrapäraselt hoonet ümbritsevat haljasala hooldada;
- Olulisimat mõju võib detailplaneeringu realiseerumisel kujutada Olerex AS-i tanklas (Tallinna tn 59) toimuda võib bensiinitsisterni BLEVE. Selle korral võib planeeringuala POS 2 hoonestusalani ulatuda soojuskiirgus 37 kW/m², mille tulemusel süttivad POS 2 hoone põlevmaterjalid. Antud ohu olulisuse hindamisel tuleb arvestada:
 - a) BLEVE¹⁴ toimumise tõenäosus on väga madal (0,00001 korda aastas);
 - b) BLEVE toimub ainult siis, kui bensiini (või LPG) tsistern on jäänud suuremahulisse põlengusse ca 20 minutiks ja tsistern ei purune enne kütuse keemispunkti (vastasel juhul tekib lombipõleng, mis ei ohusta planeeritavat hoonet);
 - c) Olerex AS on rakendanud omapoolsed ohutusmeetmed antud sündmuse vältimiseks (sh sellist sündmust pole Eestis seni ka toimunud).
- POS 1 hoonele Olerex AS tanklas toimuda võib bensiinitsisterni BLEVE ohtu ei kujuta;
- Korralduslikult tuleb tagada, et Olerex AS hädaolukorra lahendamise plaanis on võimaliku bensiinitsisterni BLEVE ohu korral teavitatavate käitiste loetelus ka kavandatava käitise otsekontakt (enne kasutusele võtmist). Lisaks tuleb kavandatavate hoonete kasutuskorda sisestada täiendav korralduslik juhis, kuidas

¹³ Majandus- ja taristuministri poolt 03.07.2015. a vastu võetud määrus nr 87

¹⁴ BLEVE: *boiling liquid expanding vapor explosion*; keeva vedeliku aurupilve plahvatus

käitatakse võimaliku bensiinitsisterni BLEVE korral (nt hoones viibijad paigutatakse hoone osasse (nt garaaži) või evakueeritakse ohutusse kaugusesse.

3.8 Ehitiste arhitektuuriliste tingimuste määramine

Planeeritud hoonete projektide koostamisel tuleb silmas pidada nende asukohta aktiivse liiklusega riigitee ääres ja Paide linna sissesõidul.

Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ning üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Kavandatud hooned peavad olema igast küljest esindusliku välimusega.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada nii vormilist kui erinevate materjalide liigendamist.

POS 2 krundi hoone rajamisel kasutada selle kirde- ja idapoolsel küljel ning katusel mittepõlevaid (või vähemalt raskesti süttivaid) materjale, et tagada hoone vastupidavus võimalikule soojuskiirgusele Olerex AS tankla bensiinitsisterni BLEVE korral.

Hoone +/- 0,00 määratakse projekteerimise etapis.

Arhitektuurinõuded on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Katusekalde vahemik	0°-10°
Katuse tüüp	Lamekatuse
Katusekatte materjal	Rullmaterjal
Välisviimistluse materjalid	Puit, kivi, krohv, klaas, metall, plaatmaterjalid (sh kombineeritult)
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata
Keelatud välisviimistlusmaterjalid	Imiteerivad materjalid (plastvooder jmt), plekk ja palk välisviimistlusena.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumpade, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt ja riigiteelt vaadeldavad ega eraldaks möödujaile mõjutusi (nt õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Mõra tekitavad tehnoseadmed tuleb suunata elamualadest eemale. Seadmete eelistatud asupaik on katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

Planeeritud hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel meetmeid vastavalt standardis EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

3.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

3.9.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringuala läbib olemasolev veetrass.

Planeeritud lahendus

Planeeringuala veevarustuse lahendamisel on aluseks AS Paide Vesi poolt 31.03.2022. a koostatud tehnilised tingimused nr 1/9-13.

Detailplaneeringuga on olemasolevale magistraaltorustikule ette nähtud perspektiivsed POS 1 ja POS 2 kruntide veeliitumispunktide ühendamise kohad.

Veeliitumispunkt koosneb sulgarmatuurst, mis võimaldab sulgeda kinnistu veevarustuse. Sulgarmatuur võib asuda kuni 1 m kaugusel kinnistu piirist.

Kinnistud on vajalik varustada peaveemõõdusõlmega. Jagunemised hoonete ja/või hoone osade vahel enne peaveemõõdusõlme ei ole lubatud. Kui kinnistu veetorustiku pikkus veeliitumispunktist peaveemõõdusõlmeni ületab 50 m, tuleb peaveemõõdusõlme tarbeks rajada veemõõdukaev.

Kinnistute veetorustik on vajalik dimensioneerida tarbeveevajaduse rahuldamise eesmärgil. Veevärgi teenindamiseks vajalikud sõlmed peavad olema igal ajal ligipääsetavad. Vajaduse korral tuleb planeeringuga ette nähtud ühisveevärgi torustike või ÜVK-ga seotud objektide ringitõstmise planeeringu elluviija kulul.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel kavandatava ehitustegevuse tarbeks on vajalik taotleda ASlt Paide Vesi tehnilised tingimused ÜVK-ga liitumiseks.

Kõikide tehnovõrkude planeerimise, projekteerimise ja ehitamise käigus tuleb kinni pidada ÜVK süsteemide kaitsevöönditest.

3.9.2 Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant (nr 69) asub planeeringualast ca 12 m kaugusel lõunas, Tallinna tn 46 katastriüksusel (kt 56601:003:1490). Teine planeeringuala läheduses paiknev hüdrant (nr 22) asub Soo tn 18 kinnistu (kt 56601:003:1320) kaguosas ja jääb Puuvilja tn 20 krundi piirist ca 25 m kaugusele.

Planeeritud lahendus

Igal ehitisel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*. Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 +A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 106 § 6 lg 1 ja 3 kohaselt peab üldjuhul veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ning paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaiigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse ühisveevärgi baasil planeeringualale kavandatud hüdrandiga. Täiendava kustutusvee tagavad planeeringualale lähimad olemasolevad

hüdrandid Tallinna tn 46 ja Soo tn 18 kinnistutel.

3.9.3 Reoveekanaliseerimine

Olemasolev olukord

Planeeringuala paikneb vastavalt ÜVK arendamise kavale¹⁵ valdavas osas väljaspool kinnitatud reoveekogumisala piiri, kuid ala läbib olemasolev lahkvoolne kanalisatsioon survetorustik (De 125). Planeeringualale ulatuvas Tallinna tn 46 kinnistu osas on välja ehitatud iseoolne kanalisatsioonitorustik.

Planeeritud lahendus

Planeeringuala kanalisatsioonivarustuse lahendamisel on aluseks AS Paide Vesi poolt 31.03.2022. a koostatud tehnilised tingimused nr 1/9-13.

Planeeritud kruntide reovesi on vajalik harutorustike abil kokku koguda ja suunata kanalisatsioonikaevu. Torustiku suurim lubatav diameeter on DN160.

POS 1 ja POS 2 kruntidele on vajalik ette näha eraldi liitumiskaevud krundi piirist kuni 1 m kaugusel.

Reovee koormused ei tohi ületada Paide linna ÜVK liitumise ja kasutamise eeskirja § 26 lubatud piirkoormusi, vajadusel tuleb ette näha reovee eelpuhastusseadmed, rasvapüünised jms.

Ühiskanaliseerimise teenindamiseks vajalikud sõlmed peavad olema igal ajal ligipääsetavad. Vajaduse korral tuleb planeeringuga ette nähtud kanalisatsioonitorustike või ÜVK-ga seotud objektide ringitõstmise planeeringu elluviija kulul.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel kavandatava ehitustegevuse tarbeks on vajalik taotleda ASlt Paide Vesi tehnilised tingimused ÜVK-ga liitumiseks.

Kõigi tehnovõrkude planeerimise, projekteerimise ja ehitamise käigus tuleb kinni pidada ÜVK süsteemide kaitsevöönditest.

3.9.4 Sademevesi

Olemasolev olukord

Planeeringuala ida-, lääne- ja lõunaküljele ulatub olemasolev sademeveetorustik. Planeeringuala edelanurga vahetus läheduses paikneb sademevee pumpla (SKP Soo, Soo tn 25 krundil), millesse täiendava vooluhulga juhtimine ei ole võimalik.

Vastavalt Paide linnas koostatud korduva üleujutusega ala piiri määramise aruandele¹⁶ ja Maa-ameti üleujutusala kaardirakendusele ei kuulu planeeringuala riskipiirkonna koosseisu, kuid üleujutusala ulatub Pärnu jõe 1% ületustõenäosusega vooluhulga korral planeeringualast põhja pool asuva riigiteeni. Planeeringualale lähim eesvool on Pärnu jõgi valgalaga üle 25 km², kuhu suubub ka valdav osa Paide linna sademevee süsteemidest. Aruandest¹⁷ selgub, et kevadise kõrgvee ajal tungib jõe vesi sademeveesüsteemi, kuid on teadmata, kui kaugele ulatub jõe kõrgveetaseme otsene mõju Paide linna sademeveesüsteemile Pärnu jõe erinevate üleujutustõenäosustega vooluhulkade korral. Tööst selgub, et Sillaotsa silla juures on kevadise

¹⁵ Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029

¹⁶ Paide linnas korduva üleujutusega ala piiri määramine ja Paide riskipiirkonnas üleujutuste leevendamise põhimõtet väljatöötamine (Skepast&Puhkim OÜ 2020. a töö nr 2020_0044)

¹⁷ Samas

ja sügisese suurvee ajal Pärnu jõe veetaseme absoluutkõrgus kõrgem kui 61,00 m, mis tähendab, et sellel ajal on truup Soo tn sademeveesuubla juures uputatud (riigitee aluse DN1000 truubi väljavoolu kõrgus on 60,89 ja sissevoolu kõrgus 61,20, Pärnu jõe vee tase 1% ületustõenäosusega on 61,60...61,70).

Olemasolevate ehitusgeoloogiliste uuringute info põhjal esinevad Paides peamiselt saviliiv- ja liivsavimoreen pinnased, mis ei võimalda sademevee kiiret immutamist. Lisaks sellele takistab sademevee immutamist kõrge veetase pinnases, mis on tingitud Pärnu jõe veetaseme mõjust.

Planeeritud lahendus

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud.

Olemasolevast olukorrast tulenevalt ei ole aastaringselt võimalik sademeveett planeeringualalt eesvoolu kiirelt ära juhtida, vaid selle äravoolu tuleb aeglustada ja viibeaega planeeringualal pikendada. Selleks on sademeveesüsteemi kavandamisel kombineeritud looduslähedane sademevee ärajuhtimise süsteem torustike ja mahutitega. Kõvakattega pindadelt (v.a POS 1 krundi hoone katus) juhitakse sademevesi kallete abil restkaevudesse, kust see sademeveetorustikuga puhvermahutitesse suunatakse. POS 1 ja POS 2 krundil on näidatud sademeveemahutid, mis võib lahendada ka ühe ühise mahutina. POS 1 krundi läänepoolsele on ette nähtud taimestatud sademevee viibeala (reljeefi madalam ala), kuhu juhitakse POS 1 hoone katuselt ja mahutitest tulenev sademevesi. Viibeala haljastamine aitab selle nõlvadel tõkestada erosiooni ning teatud määral sademeveel läbi taimestiku aurustuda. Viibeala haljastuslahendus täpsustatakse eraldi haljastusprojektiga. Mahutid tuleb varustada pumplatega, mis võimaldavad sademeveett edasi juhtida maksimaalse vooluhulgaga 2-3 l/s. Puhvermahutitest ei pumbata sademeveett pidevalt otse viibealale, vaid seda reguleeritakse automaatikaga ja tehakse siis, kui viibeala täituvus seda võimaldab. Viibealalt suunatakse sademevesi olemasolevasse sademeveetorustikku läbi regulaatorkaevu vooluhulgaga kuni 10 l/s. Olemasolev sademeveetorustik on ühendatud riigitee alt läbi mineva truubiga ja selle kaudu suubub sademevesi olemasolevate kraavide ja osaliselt Prääma ÜP-22 (mps kood 6112350020010 / ehitise kood 001) kraavkuivendusega maaparandusehitise rajatise kaudu riigi poolt korras hoitavasse ühisveevoolu - Pärnu jõkke (mps kood 6112350020000 / ehitise kood 001). Planeeringulahendus näeb ette eesvoolu sademeveekraavi voolusäangi puhastamise vajaduse.

Kavandatud parkimisaladelt ärajuhitav sademevesi vajab enne mahutitesse juhtimist ja sealt viibealale suunamist puhastamist õli- ja liivapüüduris. Paide linna ühisveevärgi ja –kanaliseerimise arendamise kava näeb ette täiendava sademeveepuhasti rajamise Soo tn sademeveesuublasse (asukohat vt joonis 6, skeem 1) ajavahemikus 2022-2029.

Mahuti(te) puhverdusmahuks arvestada 360 minutit kestvad sademed korduvusega 1 kord 5 aasta jooksul. Sademete arvutusliku vooluhulga määramisel lähtuda Eesti standardis EVS 848:2021 toodud nõuetest.

Vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee äravool planeeritud sademeveetorustikku ja viibealale ning välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Sademeveelahendus on põhimõtteline ja kõik mõõtmed, kõrgused, vooluhulgad ning viibeala suurus ja kuju tuleb täpsustada projekteerimise käigus koos vertikaalplaneerimisega.

3.9.5 Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Planeeringuala läbib kagus, Tallinna tn 46 kinnistu osas, elektri kõrgepinge maakaabelliin (Oktoobri:PAB). Samuti ulatuvad planeeringualale elektri madalpingekaablid, mis paiknevad peamiselt olemasoleva sõidutee ning jalg- ja jalgrattateede servas. Planeeringuala lõunaküljel paikneb kaks elektrikipli.

Planeeritud lahendus

Planeeringuala elektrivarustuse lahendamisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 04.03.2022. a koostatud tehnilised tingimused nr 403253.

Planeeringuala edelanurka (Soo tn 25 kinnistule) on ette nähtud uus komplektalajaam, mille teenindamiseks on vajalik tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga, sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablisse tunnusega KPL 1698.

Planeeritud hoonetele on elektrivarustus ette nähtud uuest alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega eraldi fiidrite ringtoiteliinidena. POS 1 ja POS 2 kruntide piiridele on kavandatud jaotus- ja liitumiskilbid, mis peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumispunktist objektini näha ette maakaabliga.

Perspektiivse Puuvilja tänava (POS 3) äärde on planeeritud perspektiivsete 10 kV ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektrikaablite kavandamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

3.9.6 Välisvalgustus

Olemasolev olukord

Välisvalgustus on rajatud planeeringuala läbivate jalg- ja jalgrattateede ning riigitee ja Tallinna tänava serva, samuti Tallinna tn 46 kinnistu territooriumile.

Planeeritud lahendus

Planeeringuala parklate valgustus ei tohi riigiteel liiklejaid pimestada ega eksitada (tekitada sõiduteel liiklejatele tee kulgemisest vale ettekujutust).

Detailplaneeringu joonisel nr 6 on kajastatud põhimõtteline välisvalgustuse lahendus, mis täpsustatakse hoonete ja Puuvilja tänava projekteerimise käigus.

3.9.7 Sidevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringualal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised (sidekaev ja

sidekanalisatsioon).

Planeeritud lahendus

Planeeringuala sidevarustuse lahendamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 01.03.2022. a koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36240907 (kehtivad kuni 28.02.2023).

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoonete sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Telia sidevõrgu lõpp-punkt on sidekaev SK-73, millest lähtuvana on planeeritud hooneteni vajalik ette näha sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus. POS 1 ja POS 2 kruntidele kavandatud hoonetele on ette nähtud sidekanalisatsiooni/multitorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale.

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivuse ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks on vajalik taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

3.9.8 Soojavarustus

Olemasolev olukord

Sooja toodab Paides Enefit Green AS. Planeeringuala kuulub Paide linna kaugkütte piirkonda¹⁸, kuid olemasolevad soojatrassid alal puuduvad.

Planeeritud lahendus

Planeeringuala soojavarustuse lahendamisel on aluseks Enefit Green AS poolt 01.03.2022. a koostatud tehnilised tingimused.

Planeeritud hoonete ühendamiseks Paide linna kaugküttevõrguga on lubatud maksimaalne võimsus kuni 1000 kW, millest kütte on kuni 500 kW ja soe tarbevesi kuni 500 kW. Hoonete kütte projekteerimistööde käigus tuleb ühendatav lubatud maksimaalne küttevõimsus täpsustada.

Soojuskandja parameetrid Paide linna soojusvõrgus:

- Talvel
 - andvas torustikus: rõhk $p = 0,35$ kuni $0,55$ MPa; temperatuur $t^{\circ} = 100$ °C
 - tagastuvas torustikus: rõhk $p = 0,25$ kuni $0,35$ MPa; temperatuur $t^{\circ} = 50$ °C
 - rõhkude vahe $0,10$ kuni $0,20$ MPa
- Suvel
 - andvas torustikus: rõhk $p = 0,35$ kuni $0,50$ MPa; temperatuur $t^{\circ} = 68$ °C
 - tagastuvas torustikus: rõhk $p = 0,25$ kuni $0,35$ MPa; temperatuur $t^{\circ} = 20$ °C
 - rõhkude vahe $0,10$ kuni $0,15$ MPa

¹⁸ Paide Linnavolikogu 15.11.2018. a 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* Lisa 1

Soojushulga reguleerimine soojusvõrgus:
tsentraalne, kvalitatiivne – vastavalt temperatuurigraafikule

Kavandatud hoonete ühendamiseks Paide linna soojustusvõrguga on vajalik sõlmida Enefit Green AS-ga liitumisleping. Lepinguga lepatakse kokku soojatorustiku projekteerimise ja ehitamise tingimused alates olemasolevast Paide linna soojusvõrgust kuni projekteeritavate hoonete soojussõlmedeni. Planeeritud hoonete ühenduskoht Paide linna kaugküttevõrguga on Tallinna tn 46 kinnistul (kt 56601:003:1490). Täpne ühenduskoht määratakse kindlaks projekteerimistööde käigus.

Hoonete kütmiseks ja sooja tarbevee valmistamiseks on vajalik projekteerida ja ehitada soojussõlmed. Soojussõlmede projekteerimiseks tuleb Enefit Green AS-ilt taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Soojussõlme projekteerimisel on vajalik juhendada Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte ühingu (EJKÜ) soovistest „Soojussõlmed. Juhised ja eeskirjad“, detailsed tingimused soojussõlmede projekteerimiseks määratakse kindlaks projekteerimistööde käigus.

Kõik kaugküttega seotud projektid kooskõlastada enne ehituse alustamist soojusvõrgu valdajaga Enefit Green AS.

POS 1 krundile planeeritud kaubandushoone soojavarustuse tagamisel kasutatakse täiendavalt lokaalkütet - kaupluse külmasüsteemide tööst tekkivat jääsoojust.

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Paide Linnavalikogu 19.11.2020. a otsuse nr 52 alusel ei ole planeeringualal algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist. Otsuse aluseks on Alkranel OÜ poolt 2020. a koostatud töö „Paide linnas Puuvilja tn 20, Puuvilja tn 29 ja Puuvilja tn T5 kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang“. Antud tööst lähtuvalt paiknevad kavandatud hooned loogilises asukohas, jäädes Paide ringtee äärde, kust on tagatud hea juurdepääs. Lisaks asuvad planeeritud ehitised nõ puhvertsoonis ehk maantee ja linna elukeskkonna vahel ning tagatud on optimaalne teenindusfunktsioonide kättesaadavus ja büroode kasutamine nii lokaalselt kui kaugemalt piirkonda liikuvate isikute poolt. Eelhinnangu tulemusel olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskonnale ning inimese tervisele ja heaolule ette ei ole näha. Kavandatud tegevus ei mõjuta teadaolevalt ühtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti (sh kõrgemad strateegilised kavad) negatiivselt. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua planeeringuala kasutuselevõtu koos sellega seotud taristu väljaarendamisega.

Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas ei asu looduskaitsealised ja pärandkultuuri objekte. Planeeringuala kagunurka ulatuvatele ehitismälestise nr 15068 kaitsevööndi ja väärtusliku maastiku (Paide vanalinn) aladele ehitusõigust ei seata. Ehitismälestise kaitsevööndisse ulatub varasemalt projekteeritud sõidu- ja kõnnitee ning planeeringuga kavandatud haljastus, mis ei sea ohtu ala väärtust ega kasutamise võimalusi senisega võrreldes.

Olemasolev Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigitee nr 5 jääb planeeritud kaubandus- ja büroohoonest vähemalt 20 meetri kaugusele. Arvestades piirkonna maakasutust ja Paide linna üldplaneeringut, jääb planeeringuala vastavalt mura normtasemete määrusele¹⁹ III kategooria

¹⁹ Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 *Välisõhus leviva mura normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1

maa-alale, kus liiklusrünn piirväärtused päeval on 65 dB ja öösel 55 dB²⁰. Arvestades planeeringuga kavandatud hoonete kaugust riigiteest, ei põhjusta maantee müra probleeme ning täiendavaid meetmeid rakendada ei ole vaja²¹.

Juhul kui müra tekitavaid tehnoseadmeid ei ole võimalik suunata olemasolevatest elamutest eemale, tuleb tehnoseadmete asupaikade projekteerimisel läbi viia müralevi modelleerimised, määramaks ära vajadusel rakendatavad meetmed (mürahäiringute vähendamiseks / vältimiseks).

Vastavalt KSH eelhindangus toodule planeeritud ärimaade paigutus ning sellest tulenev liikluskorraldus ei tekita mõjusid, mis vajaksid täiendavat uurimist. Parkimisalade müra osas puuduvad samuti argumendid, mille alusel eeldada negatiivse mõju teket naabruskonna elamualadele. Planeeringu lahendus erineb osaliselt KSH eelhindangus kajastatud esialgselt eskiisist, kuid kavandatud lahendusega ei lisandu piirkonda negatiivseid mõjusid, mille puhul oleks asjakohane lisameetmete määramine. Lisaks asub planeeringuala lokaalseks transiitliikluseks kasutatava riigitee ääres, kus täiendavate äripindade lisandumine ei suurenda olulisel määral liiklussageduse kasvu eeldusi, vaid pigem tekib täiendav jagunemine erinevate nõ tõmbeobjektide vahel (tiheasustatud piirkonnas).

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/katastroofe) ja eeldatavat negatiivset piiriülest mõju.

Kõvakatttega pindadelt ja katusest ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnoohtlikke rajatise ega tegevusi.

Ehitustegevused tuleb planeeringualal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Hoonete projekteerimisel ja rajamisel tuleb vajadusel arvestada radoonihuga. Kõrge radoonisisaldusega pinnase korral tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid (vt punkt 3.10.1).

13.10.1. Radoonisisaldus piirkonnas

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardile asub planeeringuala 2020. a andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50-100 kBq/m³). Radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses

²⁰ Müratundlike hoonete sõiduteepoolse küljel on lubatud päevase liiklusrünn 70 dB ja öösel 60 dB

²¹ Lähtutud KSH eelhindangus toodud analoogsetest parameetritest töö *Tori vallas Tammiste külas Kellukese tee 2 ja Kellukese tee 4 kinnistute detailplaneeringu (DP) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH eelhindang näitel*

varieeruda üsna oluliselt. Tegelikult radoonitaseme selgitamiseks tuleb ehitusprojekti koostamisele eelnevalt teostada radoonitaseme mõõtmine pinnases konkreetse ehitatava hoone asukohas, et täpsustada ehitusprojektiga radoonihutu lahendus vastavalt radoonimõõtmise tulemustele. Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused ehitisse oleksid minimeeritud – siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks

- radooniohtlikule alale rajatava hoone asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel;
- hea ehituskvaliteet;
- hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkke kihti läbivate kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- võimalike pragude ja läbiviikude tihendamine;
- nõuetekohased ventilatsiooni lahendused.

3.11 Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 5 on ära toodud planeeringuga määratletud servituutide seadmise vajadused. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 4 ja 5.

Planeeringualal paiknevatele kavandatud ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Tabel 5. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Servituudi sisu
POS 1	Planeeritud kõnnitee / kõnniala	Tagada jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalused
	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada sõidukite läbipääs POS 2 krundi kasuks
	Planeeritud parkla	Tagada parkla ristkasutus POS 2 krundi kasuks
	Planeeritud sademeveetorustik	Tagada sademevee äravool POS 2 ja POS 3 krundi kasuks
	Planeeritud viibeala	Tagada sademevee kogumine viibealale ja selle edasijuhtimine POS 2 ja POS 3 krundi kasuks
	Planeeritud sademevee regulaatorkaev	Tagada sademevee reguleeritud äravool POS 2 ja POS 3 krundi kasuks

Teeniv kinnisasi	Servituut	Servituudi sisu
POS 2	Olemasolev sademeveetorustik	Tagada sademevee äravool POS 2 ja POS 3 krundi kasuks
	Planeeritud sademevee puhvermahuti pumplaga	Tagada sademevee kogumine ja edasipumpamine POS 3 krundi kasuks
	Planeeritud kõnnitee	Tagada jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalused
	Planeeritud parkla	Tagada parkla riskasutus POS 1 krundi kasuks
	Planeeritud sademeveetorustik	Tagada sademevee äravool POS 3 krundi kasuks
Soo tn 18	Planeeritud sademevee puhvermahuti pumplaga	Tagada sademevee kogumine ja edasipumpamine POS 3 krundi kasuks
	Planeeritud jalg- ja jalgrattatee	Tagada jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalused
	Planeeritud sademeveetorustiku kaitsevöönd	Tagada sademeveetorustiku ehitus- ja hooldustööd kaitsevööndi ulatuses torustiku valdaja kasuks

3.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur*.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ala korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismohtu;
- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergesti üttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

3.13 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal säilivad olemasolevad kitsendused (vt ptk 2.1).

Detailplaneeringuga kavandatavatele uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused nende kaitsevööndite ulatuses. Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.15 Planeeringu rakendamise tingimused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeritud hoonete ehitusprojektide eskiislahendused tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Enne ehituslubade väljastamist tuleb teostada planeeringukohane katastriüksuste moodustamine ning fikseerida vastavad omandisuhted. Detailplaneeringuga on ette nähtud maakasutusplaanil (joonis nr 5) kajastatud ajutiste kruntide osas võõrandamistehingud, mis on selgitatud allolevas tabelis 6.

Tabel 6. Ajutiste kruntide tasuta võõrandamised

Ajutine krunt	Võõrandatakse kellelt	Võõrandatakse kellele	Võõrandatava ala pindala
POS A2	Puuvilja tn 29 kü omanikult	Kohalikule omavalitsusele	620 m ²
POS A3	Tallinna tn 46 kü omanikult	Kohalikule omavalitsusele	2202 m ²
POS A4	Kohalikult omavalitsuselt	Puuvilja tn 29 kü omanikule	506 m ²
POS A5	Puuvilja tn 20 kü omanikult	Puuvilja tn 29 kü omanikule	114 m ²
POS A6	Kohalikult omavalitsuselt	Puuvilja tn 20 kü omanikule	90 m ²

POS 3 krundile kavandatud sõidu- ning jalg- ja jalgrattateede avalikku kasutusse võtmine toimub huvitatud isikute ja Paide Linnavalitsuse vahelisel kokkuleppel. Kehtestatud detailplaneeringuga kaasnevad Paide linnale osalised kohustused avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee väljaehitamise osas, mille mahtude ja kulude osas sõlmitakse huvitatud isikute ja Paide linna vahel lepingulised kokkulepped peale detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeritud hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on garanteerida vastavate vertikaalplaneerimistöde teostamine, arendusega seotud teede rajamine ja nähtavust piiravate takistuste (puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine ning hoone püstitamise asukohas pinnase radoonitaseme mõõtmiste teostamine. Viimase tulemustest

lähtuvalt nähakse vajadusel hoone(te) projekteerimisel ette täpsed lahendused radooniohu taseme vähendamiseks. Samuti on vajalik ehitusloale eelnevalt tagada muude rajatiste projektide koostamine ja rajatiste väljaehitamise garanteerimine hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Väätsa metskond 433 ja Ringtee tn 7 kinnisasja piiril asuvat kraavi mõjutavad projekteerimistööd tuleb kooskõlastada nimetatud kinnisasjade omaniku/valitsema volitatud asutusega. Kraavi puhastamine jm võimalikud rekonstrueerimistööd tuleb teostada detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isikul. Maa-amet ei võta enda kanda kraavi rekonstrueerimisega seotud rahalisi kohustusi.

Kavandavate ehitustööde käigus arvel oleva maavara väljamisel on vajalik arvestada MaaPS 7. peatükis *Muud maapõue kasutamise viisid* toodud nõuetega.

Vajadusel sõlmida isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud planeeringuala läbivate tehnovõrkude osas. Ühendused tehnovõrkudega projekteerib, rajab ja rahastab kinnistu igakordne omanik kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

Planeeringu ehitusõiguse elluviimine, vajalike rajatiste väljaehitamine ja nendega seotud kulude kandmine on planeeringuala vastava krundi igakordse omaniku kohustus. Planeeringuala hoonetele ei väljastata kasutusluba enne, kui teenindavad rajatised on välja ehitatud.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusobjektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded Transpordiametilt.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada ohuhinnangus esitatud leevendavate meetmetega.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Tabel 5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht	Märkused
1.	Telia Eesti AS	Raivo Saluste	20.05.2022 nr 36474008	II köide, lisa 15	Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
2.	Elektrilevi OÜ	Marge Kasenurm	19.05.2022 nr 6668394343	II köide, lisa 14	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
3.	AS Paide Vesi	Sander Sepp	22.06.2022 nr 1-9/28	II köide, lisa 17	Kinnistute piiride ja omandisuhete muutmisele eelnevalt tuleb moodustunud kinnistuile (praegu POS 1 ja POS 2) jäävate ÜVK trasside osas sõlmida servituudileping AS Paide Vesi kasuks.
4.	Enefit Green AS	Andres Alusalu	30.05.2022	II köide, lisa 16	
5.	Transpordiamet				
6.	Päästeameti Lääne päästekeskus				
7.	Maa-amet	Tambet Tiits	21.10.2022 nr 6-3/22/16584-4	II köide, lisa 20	Väätsa metskond 433 ja Ringtee tn 7 kinnisasja piiril asuvat kraavi mõjutavad projekteerimistööd tuleb kooskõlastada nimetatud kinnisasjade omaniku/valitsema volitatud asutusega.
8.	Põllumajandus- ja Toiduamet	Urmas Karu	07.11.2022 nr 6.2-2/47447	II köide, lisa 21	Lähtudes MaaParS § 50 lõikest 1 tuleb kõik maaparandussüsteemi toimimist mõjutavad tegevused ja ehitusprojektid kooskõlastada PTA-ga. Lisavee juhtimise kooskõlastab muu loa andja või ehitusteatise menetleja PTA-ga MaaParS § 53 lõike 1 alusel. Kui lisavee juhtimiseks tuleb eesvool või kuivenduskraav rekonstrueerida, tohib eesvoolu või kuivenduskraavi lisavett juhtida, kui pärast

					rekonstrueerimistöid on maaparandussüsteemile antud kasutusluba. Kui eesvoolu või kuivenduskraavi sängi ristlõike suurus ja eesvoolul või kuivenduskraavil paikneva rajatise ava suurus ei vasta nõuetele, rekonstrueeritakse eesvool ja kuivenduskraav ning nendel paiknev rajatis lisavett juhtida sooviva isiku kulul MaaParS § 53 lg 3.
9.	Muinsuskaitseamet	Peeter Nork	14.11.2022 nr 44816		