

SISUKORD

1	ÜLDOSA JA ANALÜÜS	2
1.1	Planeeringu koostamise eesmärk	2
1.2	Planeeringu lähtedokumendid, olemasolev olukord ja kontaktvööndi analüüs	2
1.2.1	Planeeringu koostaja	2
1.2.2	Planeeringu lähtedokumendid	2
1.2.3	Olemasolev olukord	3
1.2.4	Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele	3
1.2.5	Kontaktvööndi analüüs	5
2	PLANEERINGULAHENDUS	6
2.1	Krundijaotus	6
2.2	Ehitusõigus	6
2.2.1	Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele	7
2.3	Liikluskorraldus	7
2.4	Haljastus	10
2.5	Tehnovõrgud	10
2.5.1	Üldosa	10
2.5.2	Veevarustus	10
2.5.3	Reovee kanalisatsioon	11
2.5.4	Sademeveed	11
2.5.5	Soojavarustus	12
2.5.6	Elektrivõrk	12
2.5.7	Telekommunikatsioonivõrk	13
2.6	Tuleohutus	14
2.7	Müra ja vibratsioon	14
2.8	Radoon	15
2.9	Jäätmekäitlus ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	15
2.10	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste seadmine	15
2.11	Servituutide vajadus	16
2.12	Avalikku kasutusse planeeritavad rajatised	16
2.13	Planeeringu rakendumine	16

Joonised:

- Tugijoonis
- Eskiisjoonis

Lisad:

- Illustratiivsed vaated

1 ÜLDOSA JA ANALÜÜS

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on ruumilise terviklahenduse ja ehitusõiguse andmine Saare kinnistule kavandatavate kahe ridaelamukrundi, nende taristu, maakasutusotstarvete ja juurdepääsude planeerimiseks.

Detailplaneeringuala hõlmab Saare ja Mündi haljasala H4 kinnistut ning osaliselt riigi kõrvalmaanteed 15181 Kriilevälja- Kirila-Mündi tee.

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus.

1.2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

1.2.1 Planeeringu koostaja

OÜ AARENS PROJEKT, Pärnu tn 114, Paide linn, reg nr 10731393

- planeerija, teedeinsener Andrus Pajula ,kutsetunnistus nr 207288;
- vastutav planeerija Merilin Kark, diplom MD2914.

1.2.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Paide linnavolikogu 23.11.2023 otsus nr 66 „Kriilevälja külas Saare kinnistu ja lähipiirkonna detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate planeeringutega:

- Paide Vallavolikogu 27. oktoobri 2011 otsusega nr 48 kehtestatud „Paide valla üldplaneering“;
- Koostamisel olev „Paide linna üldplaneering“. Algatatud Paide linnavolikogu 20.09.2018 otsusega nr 54;
- Paide linnavolikogu 15.06.2017 otsusega nr 25 kehtestatud „Paide tehisjärve ja selle lähiala detailplaneering“.

1.2.3 Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala hõlmab tervenisti Saare ja Mündi haljasala H4 kinnistuid ning osaliselt riigi kõrvalmaanteed 15181 Kriilevälja- Kirila-Mündi tee. Planeeringuala suurus on ca 4,0 ha. Detailplaneeringuala on hoonestamata, Pärnu jõe vasakkaldal paiknev maatulundusmaa (Saare kinnistu) ja sihtotstarbeta maa (Mündi haljasala H4). Ala on korrastatud aastaid tagasi discgolfi mängualaks ja sinna on rajatud matkarajad.

Detailplaneeringuala piirneb järgmiste kinnisasjadega: 15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee (56701:001:0350), Ülejõe staadion (katastritunnus 56601:006:0036), Mündi haljasala H3 (katastritunnus 56701:001:0785), Paemurru tee 1 (katastritunnus 56502:002:1290) ja Jänese (katastritunnus 56502:002:1300).



Joonis 1. Asukohaskeem (aluskaart - Maa-ameti põhikaart)

1.2.4 Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele

Paide valla üldplaneering

25. oktoobril 2017 moodustus Paide linna, Paide valla ja Roosna-Alliku valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus Paide linn. Endise Paide valla territooriumil kehtib Paide valla üldplaneering. Üldplaneering on kehtestatud Paide vallavolikogu 27. oktoobri 2011 otsusega nr 48.

Kehtivas üldplaneeringus ei ole detailplaneeringu alale maakasutuse juhtotstarvet määratud, alale ulatub Pärnu jõe 50 meetri laiune ehituskeeluvöönd ja 100 meetri laiune piiranguvöönd. Vastavalt looduskaitseaduse ulatub veekogu ehituskeeluvöönd metsamaal metsaseaduse tähenduses jõe piiranguvööndi välimise piirini. Kinnisasja katastriüksusele jääb alusel jõe 100 meetrise piiranguvööndi ulatusse kolm metsamaa kõlvikut, kuhu laieneb ehituskeeluvööndi piirang. Elamukruntide hoonestusalad kavandatakse jõe piiranguvööndisse ja detailplaneeringu koostamise käigus on vaja taotleda erisust ehituskeeluvööndi vähendamiseks metsamaa kõlvikute piirkonnas. Kruntide planeerimisel määrata juhtsihtotstarbega alale ja Pärnu jõe ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusel tehakse detailplaneeringuga ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Seoses asjaoluga, et käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, kohaldatakse detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemise nõudeid.

Paide linna üldplaneering (koostamisel)

Paide linnas on koostamisel uus üldplaneering, mis on algatatud Paide linnavolikogu 20.09.2018 otsusega nr 54. Koostamisel oleva üldplaneeringu järgi on Saare kinnistu 15181 Kriilevälja- Kirila-Mündi tee äärne ala määratud elamumaaks. Mündi haljasala H4 kinnistu on jäetud haljasala- ja parkmetsa maaks.

Paide linna koostatav üldplaneering on vastuvõetud Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbe kohta arvamusi ega vastuväiteid, seetõttu loetakse detailplaneeringus kavandatava tegevuse maakasutus kooskõlas olevaks uue üldplaneeringu põhilahendusega.

Paide tehisjärve ja selle lähiala detailplaneering

Detailplaneering on kehtestatud Paide linnavolikogu 15.06.2017 otsusega nr 25. Käesoleva detailplaneeringuga omab Paide tehisjärve detailplaneering puutumust selles osas, et selle planeeringuga on kavandatud Paide tehisjärve poolt üle 15181 Kriilevälja- Kirila-Mündi tee Mündi haljasala H4 kinnistule jalgteesild. Jalgteesilla ligikaudne asukoht on näidatud ka käesolevas planeeringus ning Paide tehisjärve planeeringuga kavandatud terviserajad on planeeritud jätkuvana ka käesolevas planeeringus.

1.2.5 Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvöönd hõlmab planeeritavaid ning nendega piirnevaid kinnistuid ning nende lähiala. Planeeringuala lähiümbruses asuvad Kriilevälja külakeskuse elamukrundid ning viimase paarikümne aasta jooksul välja ehitatud Rukkilille tee elamuala.

Ala külgneb põhjast Paide-Mündi-Mäeküla teega, mis tagab rahuldava ühenduse kõigi vajalike piirkondadega linnas ja selle lähiümbruses. Lähim toiduainete kauplus asub Pikal tänaval ca 0,6 km kaugusel. Lähim põhikool on Aiavilja tänaval, mis jääb planeeritavast alast ca 1,0 km kaugusele. Perearstikeskus ja haigla jäävad planeeringualast ca 2,0 km kaugusele. Jalgsi liiklejatele on ühendus kesklinnaga optimaalseim Aasa tänava jalakäijate silla kaudu. Tervisespordiga tegelemiseks ja puhkamiseks on olemas head võimalused planeeringuala Pärnu jõe poolses osas ja läheduses asuva Paide tehisjärve ääres.

Planeeringu mõju on valdavalt detailplaneeringuala sisene ning planeeringuga kavandatav on kvaliteetse elukeskkonnaga elamuala loogiline laiendus.

2 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on ruumilise terviklahenduse ja ehitusõiguse andmine Saare kinnistule kavandatavate kahe ridaelamukrundi, nende taristu, maakasutusotstarvete ja juurdepääsude planeerimiseks. Samuti ülejäänud planeeringualale suusa- ja matkaradade planeerimine.

2.1 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringuga planeeritakse olemasolevast Saare kinnistust moodustada kaks ridaelamukrunti (pos 1 ja pos 2) ning üks krunt nende juurdepääsu tänavale (pos 3). Ülejäänud osa Saare kinnistust säiliks olemasoleva haljasmaana (pos 4). Mündi haljasala M4 (pos 5) kinnistu piire ja sihtotstarvet käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

2.2 EHITUSÕIGUS

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringus näidatud hoonestusaladena. Kõik planeeritavad uued hooned peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele. Rajatisi võib rajada ka hoonestusalast välja.

Krundi nimetus	Krundi pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Katusekalle kraadides
Pos 1	2517	100% ER	900	3	2	9	0-30
Pos 2	2575	100% ER	900	3	2	9	0-30
Pos 3	2178	100% LT	-	-	-	-	-
Pos 4	19247	100% HL	-	-	-	-	-
Pos 5	9572	100% HL	-	-	-	-	-

Tabel 1 – ehitusõiguse tabel

ER – ridaelamu maa (elamumaa)

LT – tee ja tänav maa (transpordimaa)

HL – looduslik haljasmaa (üldmaa)

2.2.1 Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele

Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud tabelis 1 ja põhijoonisel. Samuti tuleb uute hoonete projekteerimisel arvestada, et hoonete välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada tuleb nüüdisaegseid materjale (kivi, betoon, metall, klaas, krohv, puit). Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Keelatud on välisviimistluses kasutada palki, profiilplekki ja muid antud keskkonda mittesobivaid materjale. Samuti ei ole lubatud ehitada arhitektuursete liialdustega (tornid, vólvid, kaarsillused) hooneid.

2.3 LIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala külgneb riigiteedega nr 15181 Kriilevälja-Kirila-Mündi tee ja nr 15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee. Planeeritavatele ridaalamukruntidele juurdepääsuks kavandatakse 15181 Kriilevälja-Kirila-Mündi teelt km 0.07 mahasõit. 15181 Kriilevälja-Kirila-Mündi tee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 112 autot. Mahasõit jätkub tupiktänavaga, mille lõpus on überpööramiseks. Planeeritaval tänaval on eraldatud autoliiklus ja jalakäijad.

Transpordiamet on 20.10.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/18436-6 väljastanud seisukohad Saare kinnistu ja lähipiirkonna detailplaneeringu koostamiseks:

1. Saare planeeringualast vahetult põhja pool, Mündi haljasala H4 kinnistul (katastritunnus 56701:001:0389) kehtib Paide tehisjärve ja selle lähiala detailplaneering, mille kohaselt kulgeb Mündi haljasala H4 kinnistust Saare kinnistu suunas 5 meetri laiune (+ 1 m turvatsoonid) suusarada. Planeeringu koostamisel tuleb tagada varem kehtestatud Paide tehisjärve ja selle lähiala detailplaneeringu elluviimise võimalus.
2. Juurdepääs planeerida kas riigitee km 0,212 olemasoleva ristumiskoha kaudu või kavandada uus juurdepääs ligikaudu riigitee km 0,07. Vajadusel käsitleda juurdepääsu tagamist naaberkinnistutele.
3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja Ehs § 71 kohane tee kaitsevöönd.
4. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lõikele 3. Arvestades olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra,

- vibratsioon, õhusaaste) ning asjaoluga, et antud riigitee lõigus puudub väljakujunenud hoonestusjoon, kavandada hoonestus tee kaitsevööndist väljapoole.*
5. *Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute lahendustega.*
6. *Kergliiklusteede, sh matka- ja suusaradade kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest:*
- 6.1. *Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.*
- 6.2. *Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda kergliiklustaristu kavandamise juhendi tabelist 4.*
7. *Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.*
8. *Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).*
9. *Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.*
10. *Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevee ärajuhtimise süsteemi jms. Mõõdistatud peab olema ka ala, kuhu kavandatakse tehnovõrgud.*
11. *Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Arvestada, et tegemist on liigniiske ja üleujutusohuga alaga, kust vee äravool on takistatud. Maa-ameti kaardile tuginedes on tegemist üleujutusala, kus tõenäosusega 1x10 aasta jooksul tõuseb veetase 0,5 m ja enam olemasolevast*

- maapinnast kõrgemale. Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktide 5 ja § 70 lg 2 punktide 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused. Planeeringus käsitleda planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus nii tava- kui üleujutussituatsioonis, arvestades kavandatavate muudatustega (pinnase tõstmine, mahasõitude rajamine koos truupidega, jne). Sademevee äravoolu lahendus tuleb anda kuni suublani (Pärnu jõeni).*
- 12. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed ning sademevee ärajuhtimissüsteemid tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.*
- 13. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.*
- 14. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis, tee jms) kaugused riigitee katte servast.*
- 15. Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.*
- 16. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud*

leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

17. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

2.4 HALJASTUS

Ridaelamu kruntide territooriumid on planeeritud olema heakorrastatud. Kõrg- või madalhaljastuse rajamine ja olemasoleva kõrghaljastuse kujundusraie on soovitatav lahendada krundi hõlmava haljastus- või heakorraprojektiga või vastava osaga ehitusprojektis. Krundi pinnast vähemalt 10% peab olema haljastatud. Kõrghaljastuse rajamisel ei tohi tekitada naaberkinnistutele päikesevarjutuse ohtu.

Istutavate puude täpne paiknemine ja liigiline koosseis määratakse ehitustööde käigus ning kooskõlastatakse eelnevalt kohaliku omavalitsusega.

Piirded rajada kuni 1,5 m kõrgused. Krundi tänavapoolsele küljele on lubatud rajada puitlippaad, mujal võib kasutada ka võrkaeda. Plankaed ei ole lubatud. Piirdena on lubatud ka hekitaimedest rajatud hekk. Hekk peab tervenisti asuma elamukrundil. Heki suurim lubatud kõrgus on 1,5 m. Naaberkruntide vaheliste piirete rajamine tuleb kooskõlastada piirinaabritega.

2.5 TEHNOVÕRGUD

2.5.1 Üldosa

Planeeritavat maa-ala läbivad olemasolevatest tehnovõrkudest elektriõhuliinid.

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

2.5.2 Veevarustus

Paide Vesi AS on oma 22.03.2024 kirjaga nr 1-9/10 väljastanud „Tehnilised tingimused Paide linnas, Kriilevälja külas, Saare detailplaneeringus kavandatud kinnistute ühendamise projekteerimiseks Paide linna ühisveevärgi ja reoveekanaliseerimisega”, mida on käesoleva planeeringu koostamisel arvestatud:

1. *Veeühenduse jaoks rajada Paemurru tee ääres joonisel Lisa 1 näidatud asukohta olemasolevalt magistraaltrassilt mahavõtte koos sulgeseadmega. Mahavõtte suurus peab olema DN100. Perspektiivne veetrass tuleb viia läbi DP eskiisjoonisel näidatud POS3 tänavamaa ning kuni Saare kinnistu lõpuni (Ülejõe staadioni kinnistu piirini). Kinnistu piirile planeerida läbipesukaev. Läbipesukaevust peab olema võimalik tulevastel liitujatel jätkata magistraaltrassi edasiarendamisega.*
2. *Eelmises punktis kirjeldatud perspektiivse DN100 veetrassi jaoks tuleb luua servituudiala.*
3. *POS 1 ja POS 2 kinnistute piirile rajada veeliitumispunktid (sulgarmatuur koos spindlipikenduse ja kapega).*

Veetrasside põhimõtteline lahendus on näidatud eskiisjoonisel.

2.5.3 Reoveekanaliseatsioon

Paide Vesi AS on oma 22.03.2024 kirjaga nr 1-9/10 väljastanud „Tehnilised tingimused Paide linnas, Kriilevälja külas, Saare detailplaneeringus kavandatud kinnistute ühendamise projekteerimiseks Paide linna ühisveevärgi ja reoveekanaliseatsiooniga”, mida on käesoleva planeeringu koostamisel arvestatud:

1. *Kuna läheduses ei asu isevoolse kanalisatsiooni liitumisvõimalust, tuleb POS 1 ja POS 2 planeeritavate hoonete tarbeks rajada Saare kinnistule reovee ülepumpla ning suunata reovesi survetrassiga Lisas 1 näidatud võimalikesse ühenduspunktidesse Variant 1 või Variant 2.*
2. *Reovee ülepumpla asukoht peaks olema POS 3 tänavamaa Ülejõe staadioni poolses otsas, selliselt et sellele on võimalik ligipääs tehnikaga (survepesuauto ja hooldusbuss).*
3. *Reovee ülepumplale peab olema rajatud eraldi elektriliitumine ning reoveepumpla juhtautomaatika kilbis peab olema reservi, et perspektiivselt paigaldada sinna SCADA visualiseerimise seadmed.*
4. *Reovee survetrassi jaoks tuleb luua servituudiala.*
5. *Kanaliseatsioonipumpla maht peab olema reserviga, et sellele oleks võimalik isevoolselt suunata ka täiendavaid reovee koguseid.*

Reoveekanaliseatsioonitrasside põhimõtteline lahendus on näidatud eskiisjoonisel.

2.5.4 Sademeveed

Planeeritav ala jääb Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse alusel Pärnu jõe üleujutusala piirkonda, kus üleujutuse absoluutkõrguseks on määratud 60,77 meetrit. Saare kinnistu keskmine kõrgus on 60

meetrit, mis tähendab maapinna tõstmise vajadust elamukruntide piirkonnas absoluutkõrguseni ca 61 meetrit.

Paide linna tellimusel koostas osaühing Skepast&Puhkim 2020. aastal uuringu „Paide linnas korduva üleujutusega ala piiri määramine ja Paide riskipiirkonnas üleujutuste leevendamise põhimõtete väljatöötamine“. Uuringus anti soovitused maakasutuse- ja ehitustingimuste määramiseks, millele tuginedes on elamukruntide kavandamine üleujutusala piirkonda õigustatud maapinna tõstmise teel ja üleujutuse ohtu leevendavate meetmete arvestamisel. Uuringus esitatakse selles piirkonnas kevadiste ja sügiseste üleujutuste esinemise tõenäosusena kuni 25% ehk iga nelja aasta järel

Sademeveed kogutakse elamukruntidelt kalletega kokku ning immutatakse oma kinnistu piires pinnasesse või juhitakse kraavi. Sademevee juhtimine naaberkinnistule või riigitee äärsesse kraavi on keelatud. Planeeringuga nähakse ette hoonestusala alla jääva kraavi ümber tõstmine Pärnu jõe poole.

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt on oktoobris 2024 koostatud ekspertarvamus Saare detailplaneeringu maa-ala arenduse tegevuse mõju kohta maaparandussüsteemile:

Saare DP järgi kavandatakse likvideerida üks olemasolev kraav 11 mille likvideerimine Jänese kinnistul paiknevale maaparandussüsteemi toimimisele mõju ei avalda. Saare DP kehtestamisel, väheneb arendustegevuste elluviimisel kraavi 12 suunatava maaparandusvee osakaal ebaoluliselt, samas suureneb ebaoluliselt elamumaalt ära suunatava sademevee hulk. Saare DP maa-alalt ärajuhitava vee vooluhulga muutus ei mõjuta veejuhtmete läbilaskevõimet. Mündi haljasala H4 kinnistul (tunnusega 56701:001:0389), maaparandusseaduse § 3 lõike 1 kohast ja Kirila maaparandussüsteemi koosseisu kuulvaid ehitised puuduvad. Mündi haljasala H4 kinnistule, Saare kinnistul toimuv arendustegevus mõju ei avalda.

2.5.5 Soojavarustus

Planeeringuga lubatakse hoonete soojaga varustamiseks kasutada maakütet horisontaalse pinnasekontuuriga või vertikaalsete puuraukudega ning õhksoojuspumpasid. Täpne kütteviis ja detailne lahendus määratakse projektis.

Planeeritava kinnistu lisaenergiallikana on võimalik paigaldada päikesekütte paneelid hoonete katustele.

2.5.6 Elektrivõrk

Elektrilevi OÜ on väljastanud 29.02.2024 detailplaneeringule tehnilised tingimused nr 468768:

1. Sinilille:(Paide) alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja

jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

3. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

5. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ piirkonna elektrivõrgu vaneminseneri poole (Kardo Link, tel. 5884 4354, Kardo.link@elektrilevi.ee).

7. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>.

8. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmidaliitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Käesoleva detailplaneeringus on arvestatud Elektrilevi OÜ tingimustega. Elektriliitumise paarisilp on kavandatud ridaalamukruntide ja juurdepääsutäna piirile.

2.5.7 Telekommunikatsioonivõrk

Telia Eesti AS on 26.03.2024 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38757474: Detailplaneeringus näha ette asukohad sideehitistele. Planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana (sidekaevust PPAI-464 ja/või PAI-465). Mõlemale ridaalamule näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Igale ridaalamu boksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid hargnemisega kinnistutele planeeritavatest sidekaevudest. Näha ette kõik meetmed ja tööd

olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud sidetrass lähtuvana *sidekaevust PPAI-464 kuni mõlema ridaelamuni.*

2.6 TULEOHUTUS

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 01.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tuleleviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt TP1, TP2 või TP3. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

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

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Kruntidel ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Planeeringualale tupiktee lõppu ümberpööramisplatsi kõrvale on planeeritud veetorustikule tulekustutusvee hüdrant, millega tagatakse planeeringuala tulekustutusvesi 15 l/s 3 tunni jooksul.

2.7 MÜRA JA VIBRATSIOON

Planeeritaval kinnistul ei ületa välismüra keskkonnaministri 16.12.20216 määruse nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid toodud väärtuseid (päeval 55dB, öösel 50dB).

Aukon Eesti OÜ on 29.08.2024 koostanud Saare kinnistu ja lähipiirkonna detailplaneeringu lahendusele liiklusrast põhjustatud mürataseme hindamise.

Töö tulemusena kaardistati planeeritaval alal olemasoleva liiklusrast andmete alusel kavandatud olukord päeval ja öisel ajavahemikul.

Saare kinnistu planeeritavate eluhooneteni ulatub päeval ajal 48 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal 38 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoon. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 II kategooria liiklusrast sihtväärtus on täidetud, päeval (55 dB) ja öisel (50 dB) ajavahemikul. Kahekordne liiklusrast kasv tõstab liiklusrastasemeid võrreldes olemasoleva olukorraga 3 dB võrra

2.8 RADOON

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

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

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

2.9 JÄÄTMEKÄITLUS JA KESKKONNATINGIMUSI TAGAVATE NÕUETE SEADMINE

Planeeritavate elamute omanikel tuleb olmejäätmete kogumiseks sõlmida lepingud korraldatud jäätmeveo teenust teostava ettevõttega. Krundid tuleb varustada regulaarselt tühjendatavate prügikonteineritega.

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

2.10 KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVATE TINGIMUSTE SEADMINE

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

Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

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

2.11 SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringulahenduse tõrgeteta toimimiseks tuleb seada servituudid trassivaldaja kasuks Paemurru tee 1 kinnistule vee- ja reoveekanaliseerimise trasside ühendamiseks olemasoleva asula torustikuga. Samuti tuleb seada servituut elektrivõrgu valdaja kasuks Ülejõe staadioni kinnistule Sinilille alajaamast elektrikaablite rajamiseks ridaelamutele.

2.12 AVALIKKU KASUTUSSE PLANEERITAVAD RAJATISED

Planeeritav tänav (pos 3) antakse peale välja ehitamist üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikult kasutatavaks. Samuti soovib detailplaneeringu arendajast huvitatud isik kohalikule omavalitsusele üle anda puhke- ja virgustusmaana kasutamiseks haljasmaa krundi pos 4. Kruntide üle andmiseks tuleb sõlmida enne planeeringu kehtestamist tingimuste ja tähtaegade kohta kokkulepe arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel.

2.13 PLANEERINGU RAKENDUMINE

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

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

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