



O Ü AARENS PROJEKT

Pärnu tn 116, Paide linn
reg nr 10731393

Töö nr DP-06/2026

**JÄRVA MAAKOND
PAIDE LINN**

**JAAMA TN 1
JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostajad:

Andrus Pajula

vastutav planeerija Kaie Metsaots
Diplom MD000494

Planeeringu tellija: PAIDE LINNAVALITSUS

Paide 2026

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.....	5
1.2.5	Kontaktvööndi analüüs	6
2	PLANEERINGULAHENDUS	7
2.1	Krundijaotus.....	7
2.2	Ehitusõigus.....	7
2.2.1	Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele.....	7
2.3	Liikluskorraldus	7
2.4	Haljastus.....	8
2.5	Tehnovõrgud.....	8
2.5.1	Üldosa	8
2.5.2	Veevarustus	9
2.5.3	Reoveekanaliseerimine	9
2.5.4	Sademeveed	9
2.5.5	Soojavarustus.....	9
2.5.6	Elektrivõrk.....	9
2.5.7	Telekommunikatsioonivõrk	10
2.5.8	Välisvalgustus.....	10
2.5.9	Vertikaalplaneerimine.....	10
2.6	Tuleohutuse tagamine	10
2.7	Müra ja vibratsioon.....	11
2.8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
2.9	Keskkonnatingimused	11
2.9.1	Vee ja pinnase kaitse	11
2.9.2	Insolatsioon ja valgus	12
2.10	Jäätmekäitluse põhimõtted	13
2.11	Servituutide vajadus	13
2.12	Planeeringu rakendamine.....	13

1 ÜLDOSA JA ANALÜÜS

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringuga antakse Jaama tn 1 kinnistule ja selle lähialale terviklik ruumilahendus: muudetakse krundistruktuuri, määratakse ehitusõigus ning kehtestatakse arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused koos haljastuse, liikluse ja parkimise põhimõtetega.

Planeeringu peamiseks sisuks on juurdepääsutee rajamine kinnistutele Jaama tn 3 (katastritunnus 56601:005:0020, elamumaa) ja Jaama tn 5 (katastritunnus 56601:005:0009, elamumaa), samuti võimaluse loomine laiendada kinnistul Jaama tn 1 (katastritunnus 56601:005:0370, ärimaa) olemasolevat hoonet enam kui 33% ulatuses. Seoses hoonestusala laiendamise vajadusega nähakse planeeringuga ette ka Jaama tn 1 krundipiiride muutmine. Kogu detailplaneeringuala pindala on 3910 m².

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse (KehJS) § 6 lõikes 1 loetletud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

1.2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

1.2.1 Planeeringu koostaja

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

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

1.2.2 Planeeringu lähtedokumendid

Detailplaneering algatati Paide Linnavalitsuse 14.04.2025. a korraldusega nr 100.

Planeeringu koostamise käigus tehtud uuringud:

- topo-geodeetilise maa-ala plaani koostas Geodeesia SAR OÜ 19.06.2025. a (töö nr TO41-25).
- Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest ja õigusaktidest:
- Paide linna üldplaneering, kehtestatud 10.10.2022 Paide Linnavolikogu määrusega nr 29;
 - Paide linna uus üldplaneering (koostamisel), vastu võetud Paide Linnavolikogu 17.10.2024 otsusega nr 49; avalikul väljapanekul 27.11.2024–10.01.2025;
 - planeerimisseadus;
 - ehitusseadustik;
 - ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;

- majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- tuleohutust reguleeriv standardisari EVS 812;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- EVS 17037:2022 „Päevavalgus hoonetes”;
- sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Tööstuse tn ja Ruubassaare tee vahelise ala detailplaneering, kehtestatud Paide Linnavolikogu 26.10.1995 otsusega nr 68.

1.2.3 Olemasolev olukord

Planeeringuala hõlmab Järva maakonnas Paide linnas paiknevaid katastriüksusi Jaama tn 1 (56601:005:0370), Telliskivi tänav T4 (56601:005:0112) ja osaliselt Telliskivi tänav T3 (56601:005:0111) ning Jaama tänav (56601:005:0029). Ala jääb Pärnu, Tööstuse, Jaama ja Vaksali tänavate vahelisse kvartalisse, tihedalt hoonestatud linnaruumis, ligikaudu 600 m kaugusel Paide kesklinnast edela pool.

Planeeringualaga piirnevad elamumaa sihtotstarbega kinnistud Jaama tn 3 (56601:005:0020), Jaama tn 5 (56601:005:0009) ja Tööstuse tn 5 (56601:005:0030), samuti tänavamaad ja Tööstuse tänav T2 (56601:005:0036).



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet põhikaart 2025)

Jaama tn 1 katastriüksus on tervikuna (100%) ärimaa (Ä), erakasutuses, pindalaga 2572 m². Telliskivi tänav T4 katastriüksus on 100% transpordimaa (L), Paide linna omandis, pindalaga 1013 m². Ehitisregistri kohaselt paikneb Jaama tn 1 krundil kauplus-ladu (EHR kood 107020346, ehitisealune pind 641 m²).

Ala piirneb haljasribaga, kus kasvab muru ja kõrghaljastus; ärihoone kõrval on rohesaared põõsaste ja puudega. Krundile pääseb praegu ligi nii Tööstuse tänavalt kui ka Telliskivi tänav T3-lt.

Tehnovarustuse osas on Tööstuse tänaval välja ehitatud tänavavalgustus, madalpingekaablid, sidekanalisatsioon ja ühisveevärk. Jaama tänaval on lisaks eelnevatele olemas ka soojatorustik; veetorustikul asuvad hüdrandid.

Jaama tn 1 kinnistu on ühendatud ühisveevärgiga Telliskivi tänav T3 poolt, ühiskanalisatsiooniga Tööstuse tänav poolt, sidevõrguga Telliskivi T4 tänav kaudu ning soojusvõrguga Jaama tänav kaudu. Telliskivi tänav T4 kinnistut läbivad ühisveevärgi torustikud, mis varustavad ka Jaama tn 3 ja Jaama tn 5 kinnistuid.

Alale kehtivad järgmised kitsendused:

- elektri maakaabelliinide kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
- maa-aluste soojustorustike (läbimõõt kuni 200 mm) kaitsevöönd 2 m torustiku isolatsiooni välispinnast;
- sideehitiste kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
- veetorustiku ja vabavoolse kanalisatsioonitorustiku (läbimõõt kuni 250 mm) kaitsevöönd 2 m mõlemal pool torustiku telge.

1.2.4 Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele

Paide linna üldplaneering

Nii kehtivas kui koostamisel olevas üldplaneeringus on Jaama tn 3, Jaama tn 5, Tööstuse tn 5 ja Jaama tn 1 vahelise piirkonna juhtotstarbeks määratud haljasala ja parkmetsa maa, kus kõrvalotstarbena on lubatud kuni 30% ulatuses transpordimaa kasutus.

Jaama tn 1 kinnistu on olnud ärimaa alates 1998. aastast, mil väljastati ehitusluba praeguse ärihoone rajamiseks; see kasutusotstarve jätkub ning on kooskõlas ka uue üldplaneeringu põhimõtetega. Uue üldplaneeringu järgi on ärimaa krundi vähim lubatud suurus 1500 m², suurim täisehitusprotsent 50% ning suurim hoonekõrgus 15 m. Jaama tn 1 krundi praegune (planeeringueelne) suurus on 2572 m².

Üldplaneeringu ehitustingimuste kohaselt peab uus hoonestus sobituma piirkonna hoonestuslaadiga; reklaamtahvlid ja -plakatid tuleb lahendada hoonega ühtse tervikuna ning äritegevusest tulenevad mõjud (liiklussagenemine, müra, lõhnahäiring, valgusreostus) ei tohi naaberkinnistutele avaldada olulist negatiivset mõju.

Uue üldplaneeringu avaliku väljapaneku käigus ei laekunud käsitletava ala maakasutuse juhtotstarbe kohta ühtegi arvamust ega vastuväidet, mistõttu loetakse planeeringuga kavandatav maakasutus uue üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Alal kehtiv detailplaneering

Käsitletaval alal kehtib Paide Linnavalikogu 26.10.1995. a otsusega nr 68 kehtestatud Tööstuse tn ja Ruubassaare tee vahelise ala detailplaneering, mis määrab ala maakasutuseks ärimaa. Käesoleva planeeringuga muudetakse 1995. aasta detailplaneeringut oma ala piires ja kehtestatakse uus lahendus.

Läänenaabritel Jaama tn 11, Jaama tn 13 ja Telliskivi tänav T3 kehtib Paide Linnavalikogu 26.06.2002. a otsusega nr 28 kehtestatud Jaama tn 13 ja Jaama tn 13a detailplaneering, milles on määratud juurdepääsuteede lahendus kinnistutele Jaama tn 1, Jaama tn 7 ja Jaama tn 9.

1.2.5 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala paikneb kesklinna piirkonnas, kus asub ärihoone koos parkimisalaga. Kolmelt küljelt piiravad ala avalikud tänavad. Ümbritsevate tänavate ääres on kõnniteed, ristmikel ja hoone sissepääsu juures on sõiduteedel ülekäigurajad.

Põhja poole jääb Paide peatänav Pärnu tänav, kirdesse Lembitu park ja Paide Teatri- ja Muusikamaja – muinsuskaitsealune kinnismälestis (registri nr 30768). Mälestise kaitsevöönd katab suurema osa hoone kinnistust, kuid selle piir kulgeb planeeringualast ligikaudu 40 m kaugusel. Kavandatav lahendus jääb kaitsevööndist väljapoole ega mõjuta mälestist ega selle kaitsereežiimi.

Kagu suunas paikneb kortermajadega ala, lõunas tootmis- ja laohooned. Pärnu jõeni jääb planeeringualast ligikaudu 1 km.

2 PLANEERINGULAHENDUS

Planeering näeb ette Jaama tn 1 ja Telliskivi tänav T4 vahelise krundipiiri muutmise ning annab Jaama tn 1 kinnistule ja selle lähialale tervikliku ruumilahenduse. Määratakse ehitusõigus, hoonestustingimused ning haljastuse, heakorra, liikluse ja parkimise korralduse põhimõtted.

2.1 KRUNDIJAOTUS

Planeeringuga muudetakse Jaama tn 1 ja Telliskivi tänav T4 katastriüksuste piire ning liidetakse neile osad Telliskivi tänav T3 ja Jaama tänava katastriüksustest. Moodustatakse kaks krunti: Pos 1 (Jaama tn 1) ja Pos 2 (Telliskivi tänav T4).

Piiride muutmise ettepanek on toodud põhijoonisel asuval kruntimise skeemil.

Pos nr	Krundi planeeritud pindala (m ²)	Krundi planeeritud sihtotstarve
1	2734	BT 100% – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa
2	1176	TL 100% – tee- ja tänava maa

Tabel 1 – planeeritud krundid

2.2 EHITUSÕIGUS

Planeeringuala ehitusõigus ja hoonestustingimused on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringus näidatud hoonestusalana. Kõik planeeritavad uued hooned peab rajama hoonestusalasle vastavalt ehitusõigusele. Rajatisi võib rajada ka hoonestusalast välja.

2.2.1 Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele

Fassaadides võib kasutada nüüdisaegseid kvaliteetseid materjale – kivi, betooni, metalli, klaasi, krohvi, puitu ja fassaadiplaate.

Lubatud katusekalle on 0–15 kraadi.

2.3 LIIKLUSKORRALDUS

Jaama tn 1 krundi juurdepääs Tööstuse tänavalt säilib muutumatuna. Läänepoolne juurdepääs Telliskivi tänav T3-lt kaotatakse, kuna selle järele puudub edaspidi vajadus ja krundi lääneossa on kavandatud hoonestus.

Kuna Jaama tn 3 ja Jaama tn 5 kruntidel puudub otseühendus avaliku teega, nähakse neile ette juurdepääsutee Telliskivi tänav T3-lt.

Parkimiskohtade arvutus lähtub standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad” (tabel 9.1). Äripindade kavandamisel tuleb parkimiskohtade arvu ja paigutuse osas järgida kehtivaid normatiive ning lahendada parkimine krundi piires.

Pos nr	Ehitise otstarve	Standardi ühik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
1	Äri ja laopinnad	1/250	$1200/250 = 4,8$	7

Tabel 2 – sõiduautode parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016

Tabelis toodud normatiivne parkimiskohtade arv lähtub suurimast lubatud brutopinnast. Omavalitsusega kokkuleppel võib normatiivset arvu põhjendatud juhul vähendada, arvestades ettevõtte tegelikke vajadusi (külastajate ja töötajate arv jms) ning konkreetset ehitusprojekti. Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik sõiduautode parkla uus asukoht juhul, kui hooned rajatakse hoonestusala kirdenurka.

2.4 HALJASTUS

Hoonestusest ja platsidest vabaks jäävad alad tuleb haljastada, säilitades võimalikult suures ulatuses olemasolevat kõrghaljastust. Käesoleva lahenduse kohaselt on Pos 1 haljastuse osakaal 40% ja Pos 2 osakaal 82% krundi pindalast.

Vajadusel võib Jaama tn 1 krundile lisada põõsa- või igihaljast haljastust; täpsem lahendus antakse hoone ehitusprojekti, vajadusel eraldi haljastusprojekti. Uus haljastus ei tohi halvendada liiklusohutust.

Krundi võib vajadusel piirata aiaga, mille lahendus töötatakse välja ehitusprojekti raames. Krundi piiret rajades ei tohi kasutada plekki ega ehitada plankaeda.

Samuti täpsustatakse ehitusprojekti alale kavandatavate väikevormide (pingid, prügikastid, rattahoidjad jms) kuju ja paiknemine.

2.5 TEHNOVÕRGUD

2.5.1 Üldosa

Kruntidel Pos 1 ja Pos 2 säilivad olemasolevad tehnovõrguühendused, uusi liitumispunkte ei kavandata, v.a elektri liitumiskilp (vt ptk 2.5.6).

2.5.2 Veevarustus

AS Paide Vesi väljastas 09.02.2026. a tehnilised tingimused nr 1-9/7. Alal on olemas vee liitumine, mis katab praegu Pos 1 hoone veevajaduse. Kinnistusisese trassi asukoht ja selle võimalik muutmine selgub ehitusprojekti koostamisel.

Pos 2 krundil asuvad Jaama tn 3 ja Jaama tn 5 kinnistute vee liitumispunktid (maakraanid).

2.5.3 Reoveekanaliseatsioon

AS Paide Vesi väljastas 09.02.2026. a tehnilised tingimused nr 1-9/7. Tehniliste tingimuste järgi katab olemasolev kanalisatsioonitrass Pos 1 hoone vajadused. Täiendavaid reoveekoguseid ei ole taotletud, mistõttu liitumisskeemi muutmine ei ole vajalik.

Pos 2 krundil asuvad Jaama tn 3 ja Jaama tn 5 kinnistute kanalisatsiooni liitumispunktid (liitumiskaevud).

2.5.4 Sademeveed

Sademevesi tuleb võimalikult suures ulatuses käidelda planeeringuala piires, suunates selle eelistatult haljasaladele imbumiseks. Ärajuhtimisel eelistatakse looduslähedasi lahendusi ning kaalutakse taaskasutusvõimalusi, kinnistult väljapoole suunatava sademevee kogus tuleb hoida võimalikult väikesena.

2.5.5 Soojavarustus

AS Utilitas Eesti väljastas 06.02.2026. a tehnilised tingimused nr 26TT-13002. Ala jääb Paide linna kaugküttepiirkonda; Pos 1 krundi ühenduskoht kaugküttevõrguga asub olemasoleval Jaama tn 1 DN 50 harutorustikul. Ühenduskoht täpsustatakse ehitusprojekti, koormuse muutumise korral tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

2.5.6 Elektrivõrk

Lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 30.01.2026. a tehnilised tingimused nr 510364.

Pos 1 krundi liitumispunkt kavandatakse kinnistu piirile Jaama tänava äärde; liitumiskilp peab jääma alati vabalt ligipääsetavaks. Kilbist hooneni rajatakse maakaabel. Elektrilevi tehnorajatiste maakasutus tagatakse servituudiga.

Olemasoleva elektrivõrgu ümbertõstmine toimub Elektrilevi tingimuste kohaselt. Pärast planeeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu, pöördudes selleks Elektrilevi OÜ poole.

2.5.7 Telekommunikatsioonivõrk

Telia Eesti AS väljastas 04.02.2026. a tehnilised tingimused nr 40105021. Pos 1 hoone on juba liitunud Telia võrguga. Täiendavaid liitumisi planeeringuga ei kavandata.

Planeeritud hoonestuse alla jääv sidekanalisatsioonitorustik tuleb ümber tõsta. Üks võimalik lahendus on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Täpne lahendus antakse vastava eriosa projektiga.

2.5.8 Välisvalgustus

Alal on olemasolev välisvalgustus, mida vajadusel täiendatakse ehitusprojekti staadiumis. Valgustuslahendus ei tohi tekitada ümbruskonda häirivat valgusreostust.

2.5.9 Vertikaalplaneerimine

Ala reljeef on suhteliselt tasane, kõrgusvahemikuga 61,5–62,5 m. Pos 1 hoonete projekteerimisel lahendatakse vertikaalplaneerimine ehitusprojekti koosseisus. Krundi maapinda ei tohi tõsta ümbritsevatest katastriüksustest kõrgemale ning tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

2.6 TULEOHUTUSE TAGAMINE

Hoonete minimaalne lubatud tuleohutusklass on TP3; täpne tuleohutusklass määratakse ehitusprojekti, lähtudes siseministri 30.03.2017. a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ning standardisarjas EVS 812 sätestatust.

Tule ei tohi levida ühelt ehitiselt teisele viisil, mis ohustaks inimesi või tooks kaasa olulist kahju. Ehitistevaheline kuja peab tuleleviku ära hoidma. Kui kuja on kitsam kui 8 m, tuleb leviku piiramiseks rakendada ehituslikke või muid meetmeid.

Välise tulekustutusvee lahendus peab vastama siseministri 18.02.2021. a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Lähimad hüdrandid asuvad Jaama tänaval (nr 43) ja Põllu tänaval (nr 13). Hüdrantidega tagatakse planeeringuala tulekustutusvesi 10 l/s. Kui hoonete projekteerimisel selgub suurem kustutusvee vajadus, tuleb projekteerimisel kavandada lisameetmed nõuetekohase vee mahu tagamiseks.

Vajalikud tulekustutusvee kogused täpsustatakse ehitusprojekti, lähtudes hoonete kasutusotstarbest ja tuletõkkeseksioonide suurusest; samuti tuleb näidata alternatiivsed lahendused juhuks, kui ühisveevärk ei taga piisavat veehulka.

2.7 MÜRA JA VIBRATSIOON

Ehitusaegne müra ja vibratsioon on ajutised ega mõjuta keskkonda oluliselt. Planeeringu elluviimine ei too lähialal kaasa liikluskoormuse ega -müra märkimisväärsed kasvu.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutusel tuleb arvestada naaberkruntidel paiknevate elamutega. Seadmete tekitatav müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme määramise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 toodud piirväärtusi.

2.8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Peatükk tugineb standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuritegevusriski aitavad vähendada:

- elav ja jälgitav keskkond;
- selgelt eristuv juurdepääs ning piiratud arv sissepääse;
- ööpäevaringne valve ja valvetehnika nii hoones kui õuealal;
- hästi valgustatud õueala;
- lukustatavad sissepääsuruumid;
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
- häiresüsteemide olemasolu.

2.9 KESKKONNATINGIMUSED

Kavandatav tegevus jääb piirkonna keskkonnataluvuse piiridesse, ei too kaasa pöördumatuid keskkonnamuutusi ega ohusta inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Arvestades ala ja selle lähiümbruse keskkonnaseisundit ning maakasutust, ei kaasne planeeringu elluviimisega selles asukohas olulist keskkonnamõju. Käesolev planeering ei sisalda tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

2.9.1 Vee ja pinnase kaitstus

Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse andmetel on põhjavesi planeeringualal maapinnalt lähtuva reostuse eest nõrgalt kaitstud. Reovesi juhatakse ühiskanalisatsiooni; parklalt kogutav sademevesi immutatakse haljasalale. Muud võimalikud reostusriskid on ettevõtte enda tegevusega välditavad ja ennetatavad.

2.9.2 Insolatsioon ja valgus



Joonis 2. Insolatsiooni analüüs, simulatsioon 22. aprill kl 7.00

Insolatsiooninõuete hindamisel on lähtutud standardist EVS 17037:2022 „Päevavalgus hoonetes”.

Analüüsitud on kavandatava hoonestuse mõju insolatsiooni- ja varjutustingimustele nii Jaama tn 1 kinnistul kui ka naaberkinnistutel. Piirkond on segahoonestusega: Jaama tn 1 krundil paikneb ärihoone, naaberkrundidel Jaama tn 3 ja Jaama tn 5 aga elamud.

Analüüsi aluseks on hoonestuse esimese etapi mahuline lahendus, ümbritsev olemasolev hoonestus ning päikese asend kevadperioodil (22. aprill) – seda ajahetke käsitletakse tavapäraselt insolatsioonitingimuste hindamise etalonina.

Hommikutundidel kella 7 paiku, kui päike asub madalal ida-kagu suunas, tekivad pikad varjud – tüüpiline nähtus sellises linnalises segafunktsiooniga keskkonnas. Kavandatava hoone vari langeb valdavalt Jaama tn 1 kinnistu enda piiresse, ulatudes lääne ja loode suunas naaberkinnistutele vaid vähesel ja ajutisel määral.

Jaama tn 3 ja Jaama tn 5 elamukrundidel ei too kavandatav hoonestus kaasa püsivat ega olulist päevavalguse vähenemist – võimalik varajane varjutus on lühiajaline ning kattub suuresti juba praegu olemasoleva hoone tekitatava varjuga.

Päeva jooksul, päikese kõrgemale tõustes, paranevad insolatsioonitingimused nii Jaama tn 1 kui ka naaberkinnistutel. Kavandatav hoonestus ei piira elamute eluruumide ega õuealade valgustingimusi

määral, mis läheks vastuollu planeerimispraktika, hea ehitustava või segahoonestusega alade tavapäraste tingimustega.

Hoonestuse teises etapis on ette nähtud laiendus sisehoovi, Tööstuse tänava suunas. Kuna laiendus jääb olemasoleva hoonega samale kõrgusele, ei muuda selle valmimine naaberkinnistute insolatsiooniga ega varjutustingimusi.

Kokkuvõttes võib öelda, et kavandatav hoonestus Jaama tn 1 kinnistul:

- sobitub segahoonestusega piirkonna iseloomuga;
- ei halvenda oluliselt Jaama tn 3 ja Jaama tn 5 elamute insolatsioonitingimusi;
- põhjustab varjutust valdavalt planeeringuala enda piires, äriotstarbelise hoonestuse alal;
- on kooskõlas Paide linna ruumilise arengu ja planeerimispõhimõtetega.

2.10 JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED

Jäätmekäitluse senist korraldust Jaama tn 1 krundil käesoleva planeeringuga ei muudeta. Vajadusel paigaldatakse alale täiendavad kogumiskonteinerid. Jäätmed tuleb koguda liigiti juba tekkekohas, et võimaldada nende võimalikult ulatuslikku taaskasutust; konteinerite või jäätmemaja täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.

Ehitus- ja lammutusjäätmete ning ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb juhendada kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast; ehitusjäätmete kogumise ja käitlemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

2.11 SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringulahenduse tõrgeteta toimimiseks tuleb krunte läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks. Pos 1 Jaama tn 1 krundil on läbivateks tehnovõrkudeks reoveekanaliseerimise- ja sidekanaliseerimise torustikud. Pos 2 Telliskivi tänav T4 krundil on läbivateks tehnovõrkudeks vee- ja reoveekanaliseerimise torustikud ning elektri keskpinge maakaabel.

2.12 PLANEERINGU RAKENDUMINE

Planeering rakendub Eesti Vabariigi õigusaktide alusel. Pärast kehtestamist on detailplaneering aluseks alal edaspidi tehtavatele maakorralduslikele toimingutele ja ehitusprojektide koostamisele; hoonete ja rajatiste ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning taotleda ehitusluba või esitada ehitisteatis.

Detailplaneeringuala arendaja kohustub rajama planeeringukohased ehitised, hoidma need korras ning rajama ette nähtud haljastuse.

Ehitusloa taotlemiseks koostatav ehitusprojekt peab vastama nii kehtestatud detailplaneeringule kui ehitusprojektidele esitatavatele nõuetele.

Planeeringu elluviimine ei kohusta Paide linna rajama avalikuks kasutamiseks mõeldud taristut ega kandma sellega seotud kulusid.

Seletuskirja koostas:

Andrus Pajula

Aarens Projekt OÜ