

Detailplaneeringu lähteseisukohad Raudtee tn 5 ja Ruubassaare tee 3 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu koostamise vajadus

- 1.1. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik: Enefit Green AS.
- 1.2. Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktist 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatakse uue katlamaja hoone ehitisealuse pinnaga ligikaudu 480 m² ja uus hakkepuiduhoidla hoone (varjualune) ehitisealuse pinnaga ligikaudu 721 m². Lähtudes ehitusseadustikust on nende ehitamine ehitusloakohustuslik.
- 1.3. Detailplaneeringuga kavandatavad tegevused on kooskõlas Paide linna üldplaneeringuga.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

- 2.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paide linnas asuvatele Ruubassaare tee 3 ja Raudtee tn 5 kinnistutele (kinnistud soovitakse liita) ruumilise terviklahenduse loomine uue biomassil (hakkepuul) töötava aurukatla (sisendvõimsus 27,5 MW ja soojuslik väljundvõimsus 22 MW) hoone, katelt teenindava kuni 30 m kõrguse korstna ja muude katlamaja teenindavate ehitiste rajamiseks. Tegemist on olemasoleva kütise laiendamisega praeguse kütise territooriumi piirides. Detailplaneeringuga kavandatava uue katlamaja hoone ehitisealune pind on ligikaudu 480 m², uue hakkepuiduhoidla hoone (varjualuse) ehitisealuse pind ligikaudu 721 m² ja uue kütuse laoplatsti pindala ligikaudu 2 460 m². Hoonete kõrgus ei ületa 12 m. Uue katlamaja hooneni rajatakse uus auru- ja kondensaadi torustiku ühenduslõik kinnistu piirilt. Uus ja olemasolev katlamaja hoone ühendatakse omavahel auru-, kondensaadi- ja veetrassidega. Paide elektrijaama territooriumil olemasolevate ja rajatavate katlamajade summaarne sisendvõimsus hakkab detailplaneeringu realiseerumise järgselt olema ca 80,9 MW, millele vastab soojuslik väljundvõimsus ca 68 MW.
- 2.2. Veevarustus ja reovee ärajuhtimine on lahendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Lähtudes KSH eelhinnangust tuleb hakkepuidu ladestusalalt kogutav sademevesi juhtida reoveekanaliseerimisele.
- 2.3. Uusi juurdepääse tänavatelt ei rajata.
- 2.4. Alal paiknevad kaks 1000 m³ õlimahutit, õlimajandusega seotud muu taristu ja rajatised (sh väikesed õlimahutid, avariivann, torustikud ja õlipumpla hoone) ning alal paiknev angaar likvideeritakse. Nende asukohale nähakse planeeringuga ette uue katlamaja toimimiseks vajalikud hooned ja rajatised.

3. Detailplaneeringu ülesanded

- 3.1. Detailplaneeringus lahendada kõik planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesanded, välja arvatud lõike 1 punktides 10, 13-16, 18 ja 19 nimetatud ülesanded.
- 3.2. Detailplaneeringus arvestada, et uuele katlamajale lisatavad tehnoseadmed paigutada elamutest võimalikult kaugele, et vältida mürast põhjustatud häiringuid elamualadel. Samuti arvestada, et seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada,

hooldada või kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtustele

4. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

- 4.1. Detailplaneeringu algatamise hetkeks teadaolevate andmete põhjal nähakse ette detailplaneeringu kehtestamine ca 12 kuu jooksul alates algatamise korralduse jõustumisest. Detailplaneeringu kehtestamise aeg sõltub avalikustamise tulemustest.

5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud

- 5.1. Enne detailplaneeringu koostamist on planeeringualal vajalik koostada ehitusgeodeetiline uurimistöö (topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, koos kaevude uuringuga), mille aruanne esitada Paide Linnavalitsusele.
- 5.2. Planeeringu koostamisel tuleb välja selgitada, kas planeeringuala jääb lähedusse planeeritud ohtliku ettevõtte (piimatööstus) ohualasse. Ohualasse planeerimisel tuleb hinnata ohtliku ettevõtte mõju planeeritavale ja suurõnnetuse riskide arvestamise põhjendusi.
- 5.3. Detailplaneeringu koostamisel tuleb koostada mürauuring olemasoleva ja perspektiivse olukorra kohta, milles oleks käsitletud kõikidest võimalikest müraallikatest (veokid, katlamaja tootmistegevus, tehnoseadmed, jne) tulenevad müratasemed päevasel ja öisel ajal ning hinnata müra levikut lähedusse jäävatele elamualadele. Müratasemed peavad planeeritava ala ümbrusesse jäävatel elamualadel vastama keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.
- 5.4. Detailplaneeringu algatamise hetkeks muude uuringute vajadust ette ei nähta.
- 5.5. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste varemkoostatud uuringute ja projektidega:
 - 5.5.1. Paide linna Ruubasaare tee 3 ja Raudtee tn 5 kinnistutele algatatava detailplaneeringu elluviimise ja Paide elektrijaamale taotletava kompleksloa aluseks oleva tegevusega kaasneva keskkonnamõju eelhindang. Adepte Ekspert OÜ töö nr 800. 2018.
 - 5.5.2. Paide linna kvartali nr 50 osa-ala detailplaneering. Kehtestatud 7. detsembril 1999, planeering on tunnistatud osaliselt (Raudtee tn 1 kinnistu ulatuses) kehtetuks Paide Linnavolikogu 19. mai 2016 otsusega nr 27.
 - 5.5.3. Mündi, Raudtee ja Karja tänavate ning Ruubasaare tee vahelise ala detailplaneering. Kehtestatud Paide Linnavolikogu 15. veebruari 2018 otsusega nr 11.
 - 5.5.4. Projekteerimistingimused Mündi, Raudtee ja Karja tänavate ning Ruubasaare tee vahelise ala detailplaneeringus toodud nõuete täpsustamiseks. Antud Paide Linnavalitsuse 1. märtsi 2019 korraldusega nr 114.

6. Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud

- 6.1. Detailplaneeringuala suurus on ca 2,7 ha, ala hõlmab Ruubasaare tee 3 (katastritunnus 56601:004:0124) ja Raudtee tn 5 (katastritunnus 56601:004:0125) kinnistuid.
- 6.2. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse vähemalt kõikide planeeringualale jäävate maaüksuste ja planeeringualaga piirnevate maaüksuste omanikud.
- 6.3. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd kõikide planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate trasside ja tehnovõrkude valdajatega

(detailplaneeringu koostamisele asumisel taotleda trasside valdajatelt tehnilised tingimused).

- 6.4. Planeeringu koostamisel osalevate asutustega koostöö tegemisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“. Detailplaneeringu algatamise hetkeks teadaolevalt tuleb koostööd teha Keskkonnaametiga, Kaitseministeeriumiga, Terviseametiga ja Päästeametiga.

7. **Detailplaneeringu koostamine ja vormistamine**

- 7.1. Tulenevalt planeerimisseadusest koostatakse detailplaneering ühes etapis (eskiislahenduse koostamine ei ole vajalik).
- 7.2. Detailplaneeringu mahus koostada kontaktvööndi (sh. planeeringuga kavandatavate ehitiste mõjuala) linnaehituslik analüüs.
- 7.3. Planeeringu vormistamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt 2002. a välja antud juhendmaterjali „Planeeringute leppemärgid“ 4. osas „Detailplaneeringute leppemärgid“ antud leppemärke.
- 7.4. Detailplaneeringu joonised vormistada mõõtkavas 1:500, situatsiooniskeemi võib vormistada teises mõõtkavas.
- 7.5. Detailplaneeringu vormistamisel arvestada ka Maa-ameti poolt koostatud „Planeeringute dokumentide Maa-ametile (maaktastripidajale) esitamise juhendis“ toodud nõuetega.
- 7.6. Detailplaneeringu mahus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 7.7. Detailplaneeringu projektile lisada illustreeriv(ad) 3D-joonis(ed) olemasolevate ja planeeritavate ehitiste, olulisemate mahuliste rajatistega, üldise planeeringulise lahendusega ning planeeringus ettenähtud kõrghaljastusega arvestades tegelikule situatsioonile vastavaid maapinna kõrgusi.
- 7.8. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.

Koostas: Marje-Ly Rebas, linnaarhitekt



Nelli Valder
Linnasekretär