



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

**Jõekalda tn 1, Jõekalda tn 3, Jõekalda tn 24,
Aasa tn 2 kinnistute ja selle lähipiirkonna
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine**

Paide
nr

11. aprill 2022

Korraldus antakse planeerimisseaduse (*PlanS*) § 128 lõike 1 ja 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 6 punkti 1 alusel ning arvestades Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringuga (*edaspidi üldplaneering*).

Detailplaneeringu algatamise taotleja ja planeeringust huvitatud isik osaühing Bergstar (registrikood 11215264) on esitanud 27. jaanuaril 2022 Paide Linnavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks (kiri registreeritud dokumendiregistris nr 7-1/22/8-1 all) Taotluses soovitakse jagada Paide linnas, kinnisasi Jõekalda tn 1 (katastritunnus 56701:001:0836) neljaks reaalosaks, kinnisasi Jõekalda tn 3 (katastritunnus 56701:001:0837) kolmeks reaalosaks ja kinnisasjad Jõekalda tn 24 (katastritunnus 56701:001:0851) ning Aasa tn 2 (katastritunnus 56701:001:0852) liita üheks krundiks.

Piirkonnas, kuhu detailplaneeringut soovitakse algatada, kehtib Paide Linnavolikogu 15. novembri 2007 otsusega nr 108 kehtestatud Paide linna Mündi tn 5 ja Mündi tn 7a kinnistute ja nende lähiala detailplaneering. Detailplaneeringus määrati elamukrundid POS 6 (kinnistu Jõekalda tn 1) ja POS 7 (Jõekalda tn 3), mänguväljakute maa krunt POS 21 (Jõekalda tn 24), tootmismaa krunt POS 22 (Aasa tn 2) ja tänavamaa krunt POS 20 (Jõekalda tänav). Seoses eelnimetatud kruntide jagamise ja liitmise sooviga, on alale vaja koostada uus detailplaneering.

Detailplaneeringu eesmärk on 15. novembri 2007 otsusega nr 108 kehtestatud detailplaneeringu lahenduse muutmine kruntide POS 1, POS 3, POS 21 ja POS 22 alusel moodustatud kinnistute jagamiseks ja liitmiseks ning uutele elamukruntidele hoonestusalade, rajatiste, parkimise, haljastuse, liikluskorralduse planeerimine Jõekalda tänava tänavamaalt (katastritunnus 56701:001:0850) ja Jõekalda tänava planeerimine. Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt PlanS § 126 lõikes 2 ja detailplaneeringu lähteseisukohtades (korralduse lisa 2) määratud ülesanded.

Planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed on kooskõlas üldplaneeringuga, sest 2007. aastal kehtestatud detailplaneeringuga muudeti üldplaneeringut. Algatatava detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringuala hõlmab kinnistuid Jõekalda tn 1, Jõekala tn 3, Jõekalda tn 24, Aasa tn 2 ja Jõekalda tänav (osaliselt). Detailplaneeringuala suurus on ca 1,3 ha mis on näidatud skeemil korralduse lisas 1.

Detailplaneeringuala piirneb kinnistutega Mündi haljasala H3 (katastritunnus 56701:001:0785), Jõekalda tn 22 (katastritunnus 56701:001:0840), Mündi tn 5d (katastritunnus 56701:001:0399), Mündi tn 5b (katastritunnus 56701:001:0835), Mündi tn 5a (katastritunnus 56701:001:0834), Mündi tn 5 (katastritunnus 56701:001:0833) ja Jõekalda tänav (katastritunnus 56701:001:0850).

Lähtudes PlanS § 125 lõikest 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Käesoleval juhul on detailplaneeringu koostamine vajalik seoses 15. novembril 2007 kehtestatud detailplaneeringus moodustatud kruntide jagamise, liitmise, hoonestusalade muutmise, liikluskorralduse muutmise ja ehitusõiguse muutmise.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus, kruntide moodustamine, elamute ja tänava ehitamine ei ole KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus. KeHJS § 6 lõige 2 sätestab, et kui kavandatav tegevus ei kuulu § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja anda eelhindangu selle kohta, kas lõikes nimetatud valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju. Nimetatud valdkondadest on detailplaneeringu eesmärgiga kõige lähedasem KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud infrastruktuuri ehitamine või kasutamine. KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade täpsustatud loetelu on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“, leitav <https://www.riigiteataja.ee/akt/122092020003>. Määruse § 13 täpsustab infrastruktuuri ehitamise tegevused, mille korral tuleb koostada keskkonnamõju eelhindang. Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks seatud kruntide moodustamine ja elamute ehitamine ei kuulu määruse § 13 nimetatud tegevuste loetelusse. Lähtudes eelnevast ei ole vaja KeHJS alusel koostada keskkonnamõju eelhindangut. Planeeringuga planeeritav tegevus ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustusega tegevus.

Detailplaneeringuga kavandatavast tegevusest põhjustada võivast ja detailplaneeringualale mõjuvad keskkonnamõjud on võimalik lahendada detailplaneeringu käigus väljatöötatud meetmetega. Tuginedes eelnevale ja võttes aluseks KeHJS § 33 lõike 2, ei algatata detailplaneeringu algatamisel keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Detailplaneeringu algatamine on viibinud pikemaks ajaks kui 30 päeva alates taotluse saamisest seoses läbirääkimistega halduslepingu sisu üle. Detailplaneering algatatakse PlanS § 128 lõikes 4 võimaldatud tähtaja, 90 päeva alates planeeringu algatamise taotluse esitamisest, jooksul.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavalitsus (Keskväljak 14, 72711 Paide linn, e-post paide@paide.ee). Planeeringu algatamisega ei kaasne Paide linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamiseks ja kulude kandmiseks. Linnavalitsuse eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise kulude kandmiseks, planeeringust huvitatud isik on algatamise taotluses väljendanud tahet

need kulud ise kanda. Huvitatud isik ja Paide Linnavalitsus sõlmisid 5. aprillil 2022 halduslepingu nr 13-1/22/100-1 detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ning eelkõikulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks.

Detailplaneeringu ala on näidatud korralduse lisas 1 ja lähteseisukohad korralduse lisas 2.

1. Algatada Jõekalda tn 1, Jõekalda tn 3, Jõekalda tn 24, Aasa tn 2 kinnistute ja lähipiirkonna detailplaneering ja kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.
2. Jätta algatamata Jõekalda tn 1, Jõekalda tn 3, Jõekalda tn 24, Aasa tn 2 kinnistute ja lähipiirkonna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Paide Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Siret Pihelgas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Lisa 1
Paide Linnavalitsuse 11. aprilli 2022 korralduse nr 110
„Jõekalda tn 1, Jõekalda tn 3, Jõekalda tn 24,
Aasa tn 2 kinnistute ja lähipiirkonna detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde



Paide Linnavalitsuse 11. aprill 2022 korralduse nr 110
„Jõekalda tn 1, Jõekalda tn 3, Jõekalda tn 24, Aasa tn 2
kinnistute ja lähipiirkonna detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde

Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringualal paikneb üks kasutuseta tootmishoone, juurdepääs alale on Mündi tänavalt.
2. Detailplaneeringu koostamiseks koostada ehitusgeodeetiline uurimistöö (alusplaan mõõtkavas 1:500) kogu planeeringuala ulatuses, mille aruanne esitada Paide Linnavalitsusele.
3. Piirangud:
 - 3.1. Planeeringualal paikneb Maa-ameti kitsenduste kaardi kohaselt elektriakaabelliin KKL54867620.
 - 3.2. Paide vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi piir jääb planeeringualast ca 85 m põhjasuunas, Pika ja Mündi tänavate ristmiku piirkonda.
 - 3.3. Natura 2000 ala, Pärnu jõe hoiuala, jääb planeeringualast ca 70 m kagusuunas.
4. Koostatava detailplaneeringu koosseisus lahendada ja käsitleda:
 - 4.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus, sh. 2007. aasta planeeringulahendus.
 - 4.2. Situatsiooniskeem ja funktsionaalsed seosed piirkonnaga
 - 4.3. PlanS § 126 lõike 1 punktides 1 kuni 9 nimetatud ülesanded ja täiendavalt:
 - 4.3.1. kruntide kasutamise lubatud sihtotstarve on elamumaa või väikeelamumaa;
 - 4.3.2. kruntide minimaalne suurus üksik- või paariselamu ehitamisel on 1200 m²;
 - 4.3.3. maksimaalne täisehituse protsent krundil on 30% (lisaks põhihoonele võib kavandada ühe abihoone);
 - 4.3.4. anda ehituslikud ja arhitektuursed nõuded, mis sobivad piirkonda 2007. aastal kehtestatud detailplaneeringu arh.-nõuetega;
 - 4.3.5. anda kohustuslik ehitusjoon Jõekalda tänava pool või määrata täpsemalt põhihoone paiknemine;
 - 4.3.6. päikesepaneelide ja maasoojusvõrgu paigutamise võimalused;
 - 4.3.7. ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigutamine;
 - 4.3.8. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringus, arvestades ümbritsevat keskkonda ja haljastuse lahendust;
 - 4.3.9. parkimine lahendada krundisisiselt;
 - 4.3.10. liikluskorraldus, sadeveelahendus ja haljastus Jõekalda tänava krundil;
 - 4.3.11. ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
 - 4.3.12. haljastuse planeerimisel arvestada, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema haljastatud;

- 4.3.13. sademevee lahendus elamukruntidel;
 - 4.3.14. servituudi seadmise vajadus;
 - 4.3.15. planeeringujärgselt avalikku kasutusse planeeritavate rajatiste ehitamine ja avalikku kasutusse andmine;
 - 4.3.16. näidata joonistel planeeringuala olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu;
 - 4.3.17. ülevaade tekkivatest jäätmetest, jäätmete käitlemise lahendus, sh sorteeritud jäätmete kogumise vajadus;
 - 4.3.18. koostada planeeringu elluviimise kava.
5. Planeeringu koostamisel arvestada, et seadmeid, masinaid jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil (sh ehitusaegne), et seadmete poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtustele.
 6. Planeeritavatele hoonetele paigaldatavatest tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad planeeringuala ümbrusesse jäävatel elamualadel vastama keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 punkti 2 kohaselt II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.
 7. Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisa 1 kehtestatud normtasemeid. Vajadusel näha ette müraleevendavate meetmete rakendamine lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. kaasneva müra vähendamiseks.
 8. Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.
 9. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd kõikide planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate trasside ja tehnovõrkude valdajatega. Trasside valdajatelt taotleda tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.
 10. Planeeringu joonised (v.a situatsiooniskeem) vormistada mõõtkavas 1:500. Planeeringu koosseisus esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon koos 2007. aastal kehtestatud Paide linna Mündi tn 5 ja Mündi tn 7a kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu lahenduses piirkonda planeeritud ehitistega.
 11. Planeeringu vormistamisel arvestada Maa-ameti poolt koostatud „Planeeringute dokumentide Maa-ametile (maakatastripidajale) esitamise juhendis“ ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud nõuetega.
 12. Detailplaneeringu eskiislahendusele ei korraldata avalikku väljapanekut juhul, kui avalikkus seda ei soovi.
 13. Kehtestatud detailplaneering esitada Paide Linnavalitsusele köidetult ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt andmekandjal ühes eksemplaris - joonised dwg ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis.

Lähteseisukohad koostas: Anti Annus, planeeringute peaspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär