



Anti Annus
Paide Linnavalitsus
ehitus@paide.ee

Teie 05.03.2025 nr 7-1/25/32-1

Meie 28.03.2025 nr 6-3/25/4072-2

Saare kinnistu ja lähipiirkonna detailplaneeringu eskiisi kohta arvamuse avaldamine

Austatud Anti Annus

Teavitame Maa- ja Ruumiametit (edaspidi MaRu) Paide linnas Kriilevälja külas Saare kinnistu ja lähipiirkonna detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku toimumisest. Planeeringuala suuruseks on ca 4 ha ning paikneb Saare (56502:002:0089) ja Mündi haljasala H4 (56701:001:0389 riigiomand) kinnisasjadel ning osaliselt riigi kõrvalmaanteel 15181 Kriilevälja- Kirila- Mündi tee. Detailplaneeringu eesmärgiks on ruumilise terviklahenduse ja ehitusõiguse andmine Saare kinnistule kavandatavate elamukruntide, vajaliku taristu, haljastuse, juurdepääsu ja matkaradade planeerimiseks. Eskiisi avalik väljapanek toimub ajavahemikus 24. märts kuni 23. aprill 2025 ja sellega saab tutvuda Paide linna veebilehe lingil: <https://paide.kovtp.ee/et/detailplaneeringud> samanimelise detailplaneeringu juures.

Planeeritav ala hõlmab riigi omandis olevat Mündi haljasala H4 (katastritunnus 56701:001:0389, sihtotstarbeta maa) kinnisasja, mille riigivara valitsema volitatud asutuseks on MaRu. Mündi haljasala H4 kinnisasjale on detailplaneeringu eskiisjoonise järgi planeeritud vee- ja kanalisatsiooni trassid, matka- ja suusarada ning varasemalt Paide tehisejärve ja selle lähiala detailplaneeringuga planeeritud jalgteesild ning terviserajad. Kinnisasjale ulatub planeeritud reoveekanalisatsiooni ülepumpla kaitsevöönd ning lisaks täidetakse osaliselt kinnisasjale jääv veekogu.

Mündi haljasala H4 kinnisasja sihtotstarbeks on hetkel sihtotstarbeta maa 100%. Detailplaneeringu seletuskirjas on peatükis „2.1 Krundijaotus“ kirjeldatud, et Mündi haljasala M4 (pos 5) kinnistu piire ja sihtotstarvet käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta. Peatükis „2.2 Ehitusõigus“ on krundi pos 5 sihtotstarbeks märgitud looduslik haljasmaa (üldmaa). Palume täpsustada, kas Paide Linnavalitsusel on kavas küsida Mündi haljasala H4 kinnisasi vastavalt riigivaraseaduse § 33 lõikele 1 munitsipaalomandisse.

MaRu üleujutusohu kaardi järgi jääb Mündi haljasala H4 kinnisasi alale, millel on üleujutusala esinemise tõenäosus 1 kord iga 10 aasta jooksul (üleujutuse abs kõrguseks on hinnanguliselt 60,77 m). Planeeringu seletuskirjas on kirjeldatud, et Saare kinnistu keskmine kõrgus on 60 meetrit, mis tähendab maapinna tõstmise vajadust elamukruntide piirkonnas absoluutkõrguseni ca 61 m. Lisaks

on selgitatud, et 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 soovitusel 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. Palume hinnata, kas planeeringus on kajastatud piisavalt meetmeid üleujutusega seonduvate riskide maandamiseks nii planeeritavatele teedele, hoonetele ja tehnovõrkudele kui ka rajatavate elamute elanikele ja nende tervisele omas kodus.

Detailplaneeringuga seotud Saare kinnistu (katastritunnus 56502:002:0089) kattub Kirila (maaparandussüsteemi kood / ehitise kood: 6112350011230/001) maaparandussüsteemi maaalaga (kraavkuivendusevõrk), millele kehtivad maaparandusseadusega sätestatud maaparandushoiu nõuded. Kirila maaparandusehitise reguleerivast võrgust suundub liigvesi isevoolselt kraavi (nr 12) kaudu Pärnu jõkke (koordinaadid XY 6527912, 590938).

Käesolevaga juhime tähelepanu, et muu siht- ja kasutusotstarbega maa (sh ridaelamu maa - elamumaa, tee ja tänava maa - transpordimaa ja looduslik haljasala - üldmaa jms) ala kuivendamine ei ole maaparanduslik tegevus [maaparandusseaduse](#) (edaspidi MaaParS) § 2 tähenduses. Planeeringus peab olema kajastatud maaparandussüsteemi rekonstrueerimise kompleksne lahendus. Käesoleva planeeringu eskiisi juurde kuuluvate materjalide hulgas on Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt koostatud (oktoober 2024) ekspertarvamus „Saare DP (56502:002:0089) maa-ala kavandatava arenduse tegevuse mõjust Kirila (MS kood / ehitise kood 6112350011230/001) maaparandussüsteemile“, töö 2024069. Kuigi eeltoodud ekspertarvamus käsitleb Saare kinnistu ja selle lähimbruse planeeringualal olemasolevat olukorda üheskoos maaparandussüsteemi tehnilise seisukorra iseloomustusega - siis antud planeeringu seletuskirjas puuduvad täiendavad selgitavad viited ekspertarvamuse peatükis 4 ja alapeatükis 4.1 punktides 1-3 toodud vajalike tegevuste kohta. Seletuskirjast on välja jäänud osa, mis annab planeeringu menetlejale (Paide Linnavalitsus) ja arendajale (OÜ Tiridates) juhised edaspidisteks vajalikeks tegevusteks (maaparandussüsteemi rekonstrueerimiseks ja maaparandushoiutöödeks) maaparandusseadusega sätestatud nõuded ning kohustused, selleks et detailplaneeringualal maaparandussüsteemi osa rekonstrueerimisega tagatakse käesoleva detailplaneeringuala ümbritseva alles jääva Kirila maaparandusehitise nõuetekohane toimimine.

Saare kinnisasjal paikneva kuivenduskraavi nr 11 likvideerimine ja detailplaneeringuala joonisel näidatud uue kuivenduskraavi rajamine on maaparandussüsteemi rekonstrueerimine maaparandusseaduse § 8 lõike 2 tähenduses ja see on lubatud üksnes maaparandusseadusega sätestatud korras, MaRu-ga (maaparanduse osakonnaga) kooskõlastatud ehitusprojekti alusel (MaaParS § 50 lõige 1).

Tuginedes eeltoodule esitame alljärgnevalt MaRu maaparanduse osakonna ettepanekud detailplaneeringu lahenduse koostamiseks:

1. Edasise projekteerimise eeltööna on soovitatav tutvuda kavandatud detailplaneeringualaga seotud maaparandussüsteemi osas varasemate Kirila maaparanduse ehitusprojektide ja teostusjoonistega ning Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt koostatud (oktoober 2024) ekspertarvamusele „Saare DP (56502:002:0089) maa-ala kavandatava arenduse tegevuse mõjust Kirila (MS kood / ehitise kood 6112350011230/001) maaparandussüsteemile“, töö 2024069 ekspertarvamusega (oktoober 2024).
2. Lisada või täiendada planeeringu seletuskirja osa, mis puudutab Kirila maaparandusehitist ja sellel planeeritud tegevusi ning viidata Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt koostatud „Saare DP (56502:002:0089) maa-ala kavandatava arenduse tegevuse mõjust Kirila (MS kood / ehitise kood 6112350011230/001) maaparandussüsteemile“, töö 2024069, sh peatükis 4 ja alapeatükis 4.1 punktides 1-3 toodud vajalikele tegevustele.

3. Planeeringujoonisele ja tingmärkides kanda kõik ajakohased (sh rekonstrueerimisega hõlmatud) Kirila maaparandusehitise (maaparandussüsteemi kood / ehitise kood: 6112350011230/001) maa-ala (sh ringpiir), rajatised (kuivendussüsteemi kraavid, nende voolusuunad) ning selle andmed.
4. Kirila maaparandusehitise rekonstrueerimise korral projektis anda lahendus selliselt, et tagatakse ka edaspidiselt Kirila maaparandusehitise maa-alal kraavkuivendusvõrgu ja sellest liigvee äravoolamist võimaldava kraavi (nr 12) jätkusuutlik toimimine (MaaParS § 47).
5. Planeeringulahenduses tuleb arvestada, et muu ehitise ehitamine ja selle kasutamine ei tohi kahjustada maaparandussüsteemi rajatise, takistada selle nõuetekohast toimimist ning maaomanikul või õigusjärgsel maavaldajal peab olema võimalik teha maaparandussüsteemi maa-alal vajalikke maaparandushoiutöid.
6. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud Kirila maaparandusehitise (maaparandussüsteemi kood / ehitise kood: 6112350011230/001) rajatiste rekonstrueerimine tuleb teostada enne planeeringualale mistahes hoone või rajatise ehitamist.
7. Tegevusloa andjal tuleb planeeritud tegevused (sh sademevee ärajuhtimise lahendused, piirdeaiad, kõrghaljastus jms) eelnevalt MaRu-ga kooskõlastada, selleks tuleb esitada vajalikud taotlused (maaparandussüsteemi mõjutava tegevuse kooskõlastuse taotlus) ja asjasse puutuvad dokumendid (sh ehitusprojektid).
8. Soovitame projekti koostamisse kaasata MATER (maaparandusalal tegutsevate ettevõtete registri) spetsialist.
9. Maaparandussüsteemi maa-alal planeeritud tegevustega seotud projektid esitada maaparandusseaduse § 50 lg 1 alusel kooskõlastamiseks MaRu-le. Seejuures Saare kinnisasjal (katastritunnus 56502:002:0089) paikneva kuivenduskraavi nr 11 likvideerimine ja detailplaneeringuala joonisel näidatud uue kuivenduskraavi rajamine on maaparandussüsteemi rekonstrueerimine maaparandusseaduse § 8 lõike 2 tähenduses ja see on lubatud üksnes maaparandusseadusega sätestatud korras, MaRu-ga (maaparanduse osakonnaga) kooskõlastatud ehitusprojekti alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

juhataja

Planeeringute kooskõlastamise ja maakasutuse osakond

Terje Sild

5190 1414 terje.sild@maaruum.ee

Urmas Karu

5346 0965 urmas.karu@maaruum.ee