

Asukoha koordinaadid (L-Est'97) X 6528922  
Y 590946

**PAIDE LINNA PARKALI 2//4 NING  
UJULA PARK P2 KINNISTUTE JA  
LÄHIALA DETAILPLANEERINGU  
(ALGATAMATA)**

**KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE  
HINDAMISE EELHINNANG**

Objekti aadress: *JÄRVA MAAKOND, PAIDE LINN, PAIDE  
LINN, PARKALI 2//4*

Tellijä: *PARKALI INVEST OÜ*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Keskkonnaeksperti assistent, vastutav täitja: *ANDRI ALLIKSOO*

Projektijuht, keskkonnaekspert, vastutav täitja: *NOEELA KULM*

Keskkonnaekspert: *URMAS URI*

Kontrollis: *ENE KÖND*

## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Paide linna Parkali 2//4 ning Ujula park P2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.
OBJEKTI ASUKOHT:	Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Parkali 2//4, Ujula park P2, Järve tee 3 ja Järve tee T1 katastriüksused.
TÖÖ EESMÄRK:	<p>Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu eesmärk on anda hinnang Paide linna Parkali 2//4 ning Ujula park P2 ja lähiala detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja läbiviimise vajalikkusele.</p> <p>Taotletava detailplaneeringu eesmärk on Paide linnas olemasolevad elamu- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused muuta elamumaaks, ärimaaks, üldkasutatavaks maaks ja transpordimaaks spaahotelli, kaubanduskeskuse ja korterelamu (ridaelamu) ehitamise võimaldamiseks (ehitusõiguse andmiseks). Detailplaneeringuga määratakse üldised maakasutustingimused ning antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise põhimõtteline lahendus.</p>
TÖÖ LIIK:	Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
TÖÖ TELLIJA:	<b>Parkali Invest OÜ</b> Värvi tn 5 10621 Tallinn Harjumaa
Kontaktisik:	<b>Priit Loime</b> Tel +372 5551 2412 <a href="mailto:priitloime@gmail.com">priitloime@gmail.com</a>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras AS</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel +372 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Ekspertid:	<b>Andri Alliksoo</b> – keskkonnaeksperti assistent <a href="mailto:andri@kobras.ee">andri@kobras.ee</a> <b>Noela Kulm</b> – projektijuht, keskkonnaekspert Tel +372 730 0316, +372 569 39300 <a href="mailto:noela@kobras.ee">noela@kobras.ee</a> <b>Urmas Uri</b> – keskkonnaekspert <a href="mailto:urmas@kobras.ee">urmas@kobras.ee</a>
Kontrollija:	<b>Ene Kõnd</b>

### **Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:  
KMH0046 Urmas Uri;  
KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri;  
Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.  
Hüdrogeoloogilised uuringud.  
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001;
  - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparanduslala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:  
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis. Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsealine järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
  - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

## SISUKORD

<b>1. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja eesmärk.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu eesmärk .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Strateegilise planeerimisdokumendi iseloom ja sisu.....</b>	<b>9</b>
3.1 Planeeringuala asukoht ja ulatus.....	9
3.2 Detailplaneeringuga kavandatu kirjeldus.....	9
<b>4. Vastavus kõrgema tasandi strateegilistele planeerimisdokumentidele .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Seos lähiümbruses kehtestatud detailplaneeringutega.....</b>	<b>16</b>
<b>6. Detailplaneeringu asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse .....</b>	<b>17</b>
<b>7. Strateegilise planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Detailplaneeringu elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid .....</b>	<b>17</b>
<b>9. Kavandatava tegevusega eeldatavalt mõjutatava keskkonna kirjeldus .....</b>	<b>18</b>
9.1 Asustus ja maakasutus .....	18
9.2 Maastik .....	20
9.3 Geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused .....	21
9.4 Mullastik.....	22
9.5 Hüdrooloogilised tingimused .....	22
9.6 Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustiku alad .....	25
9.7 Kultuuripärand .....	25
<b>10. Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju .....</b>	<b>26</b>
10.1 Mõju suurus, ruumiline ulatus ja mõjutatav elanikkond.....	26
10.2 Mõju maakasutusele.....	27
10.3 Mõju õhukvaliteedile .....	27
10.4 Mõju müra- ja vibratsioonitasemele.....	28
10.5 Mõju kultuuripärandile .....	29
10.6 Mõju väärtuslikule maastikule .....	30
10.7 Mõju pinnasele .....	30
10.8 Mõju pinna- ja põhjaveele .....	32
10.9 Üleujutusohu ja sellest tulenevad mõjud.....	34
10.10 Mõju looduslikule mitmekesisusele ja looduskaitsealustele objektidele .....	35
10.10.1 Mõju Natura 2000 Pärnu jõe loodusalale. Etapp 1 – Natura-eelhindamine .....	36
10.11 Oht inimese tervisele ja heaolule, sh õnnetuste esinemise võimalikkus.....	37
10.12 Mõju loodusressursside kasutamisele.....	39
10.13 Jäätmetekke ja –käitlusega kaasnevad mõjud.....	40
10.14 Kumulatiivne ja piiriülene mõju.....	40
<b>11. Kokkuvõtte ja järeldused, sh ebasoodsa mõju ennetamise, vältimise ja leevendamise meetmed 41</b>	
<b>Kasutatud materjalid .....</b>	<b>45</b>
<b>Lisad .....</b>	<b>47</b>

---

Lisa 1. Detailplaneeringuala eskiisjoonis (seisuga 30.03.2021) .....48

## 1. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja eesmärk

Parkali Invest OÜ esitas 30. märtsil 2021 Paide Linnavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotluse. **Detailplaneeringu eesmärk** on detailplaneeringu algatustaotluse kohaselt olemasolevad Parkali tn 2//4 (elamumaa) ja Ujula park P2 (üldkasutatav maa) katastriüksused muuta elamumaaks, ärimaaks, üldkasutatavaks maaks ja transpordimaaks spaahotelli, kaubanduskeskuse ja korterelamu ehitamiseks ehitusõiguse andmiseks. Olemasoleva Parkali tn 2//4 kinnistu lääneosas kavandatakse Simsoni vesiveski hoone vare ümber ehitada ridaelamuks ning selle juurde ka üks abihoone. Olemasoleva Parkali tn 2//4 kinnistu idapoolsele alale ja Ujula park P2 kinnistule kavandatakse spaahotell ja kaubanduskeskus. Kokku moodustatakse 6 krunti. Detailplaneeringuga määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse<sup>1</sup> § 14<sup>1</sup> lg-st 4<sup>4</sup> tulenevalt kehtivad haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse arengukava vastuvõtmiseni ja üldplaneeringu kehtestamiseni ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste arengukavad ja üldplaneeringud nendel territooriumidel, kus need enne ühinemist või liitumist kehtestati. Paide linna üldplaneeringu koostamine on algatatud Paide Linnavolikogu 20.09.2018 otsusega nr 54, kuid üldplaneeringut ei ole kehtestatud. Planeeringuala asub täielikult haldusreformieelse Paide linna alal, kus kehtib Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10.10.2002 otsusega nr 29, viimati pikendatud Paide Linnavolikogu 21.12.2017 otsusega nr 46).

Planeeringualal on kehtiva Paide linna üldplaneeringu kohaselt Parkali tn 2//4 kinnistu maakasutuse juhtotstarve elamumaa ja Ujula park P2 kinnistu maakasutuse juhtotstarve üldmaa. Planeerimisseaduse<sup>2</sup> (edaspidi ka *PlanS*) § 142 lg 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. *PlanS* § 142 lg 1 p 1 kohaselt on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine üldplaneeringu põhilahenduse muutmine. Paide Linnavalitsusele esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt tehakse ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks (kuna planeeringualale soovitakse suures osas rajada ärimaa sihtotstarbega krunte).

## 2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu eesmärk

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>3</sup> (edaspidi ka *KeHJS*) § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi ka *KSH*) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 sätestatud juhul.

**Paide linna Parkali tn 2//4 ning Ujula park P2 ja lähiala detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu eesmärk** on tuvastada kavandatud tegevustega eeldatavalt kaasnevad keskkonnamõjud, nende ulatus ja suurus ning seega anda hinnang detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja läbiviimise vajalikkusele.

<sup>1</sup> Eesti territooriumi haldusjaotuse seadus, vastu võetud 22.02.1995.

<sup>2</sup> Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.

<sup>3</sup> Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus<sup>1</sup>, vastu võetud 22.02.2005.

Eelhindangu koostamise hetkel on detailplaneering algatamata, planeeringu algatamise taotlus on esitatud Paide Linnavalitsusele 30.03.2021. KSH eelhindang annab otsustajale informatsiooni võimalikest keskkonnamõjudest, mis võivad kaasneda planeeringu elluviimisega ning on aluseks KSH algatamise üle otsustamisel. Enne lõpliku otsuse langetamist tuleb seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt, esitades neile taotluseks algatamise või algatamata jätmiseotsuse eelnõu koos KSH eelhindanguga (KeHJS § 33 lg 6). KeHJS § 2<sup>3</sup> kohaselt on asjaomasteks asutusteks asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu. Nende hulka võivad olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse iseloomust kuuluda Kaitseministeerium, Keskkonnaministeerium, Kultuuriministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Maaeluministeerium, Rahandusministeerium, Siseministeerium, Sotsiaalministeerium ja nende valitsemisalas tegutsevad valitsusasutused, kohaliku omavalitsuse üksus ning teised asjaomased asutused.

KeHJS § 2<sup>1</sup> kohaselt on keskkonnamõju kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. KeHJS § 2<sup>2</sup> kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. KEHJS § 31<sup>1</sup> kohaselt on keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut.

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 3 otsustatakse strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning KeHJS § 33 lg-s 6 nimetatud asutuse seisukohast.

Järgnevad § 33 lõige 4 ja 5 täpsustavad § 33 lg 3 punktis 1 ja 2 sätestatut.

KeHJS § 33 lg 3 punktis 1 nimetatud asjaolude (planeerimisdokumendi iseloom ja sisu) hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

1. missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
2. missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
3. strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
4. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
5. strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

KeHJS § 33 lg 3 punktis 2 nimetatud asjaolude hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

1. mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
2. oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
3. mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;

4. eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
5. mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
6. eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

KSH eelhinnang on koostatud Parkali Invest OÜ poolt 3. märtsil 2021. aastal esitatud tellimiskirja alusel. KSH eelhindamine on viidud läbi vastavalt KeHJS § 33 lg-s 3–5, lähtudes seejuures Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ja heast tavast.

### 3. Strateegilise planeerimisdokumendi iseloom ja sisu

#### 3.1 Planeeringuala asukoht ja ulatus

Planeeringuala asub Paide linnas (joonis 1). Ala hõlmab katastriüksusi Parkali tn 2 // 4 (kü tunnus 56601:007:0530, 100% elumumaa, eraomandis), Ujula park P2 (kü tunnus 56601:001:0164, 100% üldkasutatav maa, munitsipaalomandis) katastriüksuseid. Lähialana on kaasatud Veski tänav (kü tunnus 56601:007:0031, 100% transpordimaa, munitsipaalomandis), Ujula park P3 (kü tunnus 56601:001:0165, 100% üldkasutatav maa, munitsipaalomandis), Järve tee T1 (kü tunnus 56701:001:0624, 100% transpordimaa, munitsipaalomandis) ja Järve tee 3 (kü tunnus 56601:007:0943, 100% tootmismaa, eraomandis) katastriüksused juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on vastavalt algatamise taotlusele 7,08 ha (lisa 1 situatsiooniskeem).



Joonis 1. Planeeringuala asukoht (aluskaart: Maa-amet, 14.04.2021).

#### 3.2 Detailplaneeringuga kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu eesmärk on Paide linnas olemasolevad elumumaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused muuta elumumaks, ärimaks, üldkasutatavaks maaks ja transpordimaks spaahotelli, kaubanduskeskuse ja korterelamu ehitamise võimaldamiseks ehitusõiguse andmiseks. Detailplaneeringuga määratakse üldised maakasutustingimused, antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringuga soovitakse luua Paide linna eeldused vabaajakeskuse (kus on olemas poed, söögikohad ning erinevad meelelahutusasutused) ja spaahotelli ehitamiseks. Tegevuste elluviimine lisab piirkonda

töökohti, kliente kohalikele ettevõtetele ning võimalusi turistidele. Nii luuakse piirkonda uusi tarbimisvõimalusi ning arendatakse majandust.

Optimal Projekt OÜ koostatud detailplaneeringu algatamiseelse eskiisjoonise (seisuga 30.03.2021) (lisa 1) kohaselt kavandatakse alale kokku kuus krunti: kavandatakse üks elamumaa, kaks ärimaa, kaks üldkasutatava maa ning üks transpordimaa krunt.

Krundile 1 on planeeritud ärimaa sihtotstarbega suurusega 36 800 m<sup>2</sup>, kuhu kavandatakse ehitada üks kahekorruseline hoone (kaubanduskeskus) ehitisealuse pinnaga 12 500 m<sup>2</sup> ja kogukõrgusega 14 m koos 343 parkimiskohaga.

Krunt 2 on planeeritud samuti ärimaa sihtotstarbega suurusega 16 220 m<sup>2</sup>, kuhu kavandatakse ehitada üks nelja maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone (spaahotell) ehitisealuse pinnaga 6300 m<sup>2</sup> ja kogukõrgusega 14 m koos 106 parkimiskohaga.

Krunt 3 on planeeritud elamumaa sihtotstarbega suurusega 3057 m<sup>2</sup>, kuhu kavandatakse ehitada kokku kaks kahekorruselise hoonet: ridaelamu koos abihoonega summaarse ehitisealuse pinnaga 600 m<sup>2</sup> ja kogukõrgusega 8 m (elamu) ja 5 m (abihoone) koos 12 parkimiskohaga. Ridaelamuks kavandatakse ümber ehitada ehitismälestis Simsoni vesiveski ning selle kõrval olev kasutusest väljas olev eluhoone. Hoonestusala asukoht võib mõnevõrra ka nihkuda (planeeritud hoonestusala ulatub ka seni hoonestamata alale).

Krunt 4 on planeeritud üldmaa sihtotstarbega suurusega 5235 m<sup>2</sup>. Sellele alale ei ole midagi otseselt kavandatud. Tegemist on n-ö „allesjääva“ maaribaga, mis jääb Parkali tn 2//4 kinnistu põhjapiiri ja Veski tänavat ning Järve teed ühendava kavandatava sõidutee vahele ning kus säilib praegune olukord.

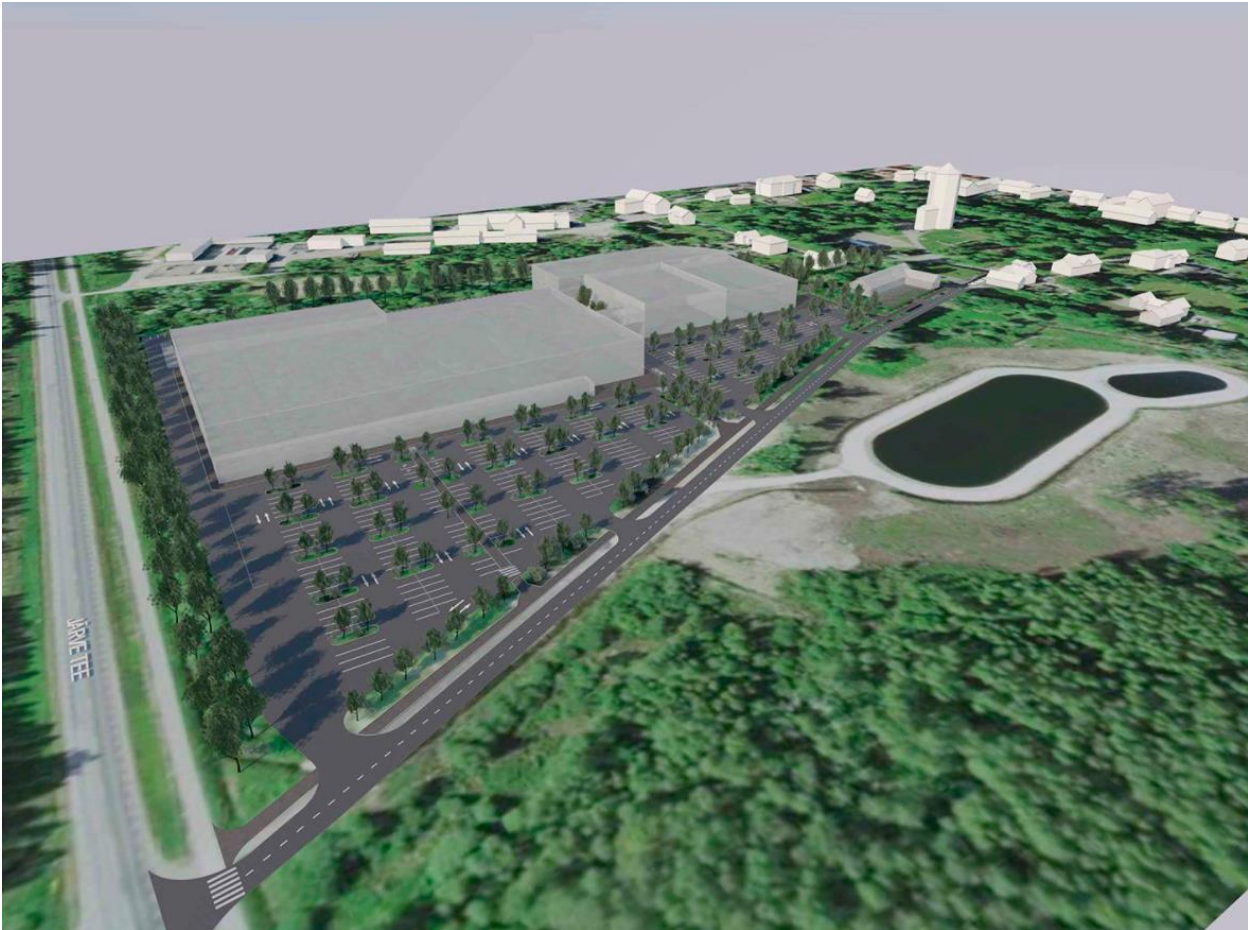
Krunt 5 on planeeritud samuti üldmaa sihtotstarbega (3805 m<sup>2</sup>). Tegemist on ca 10 m laia säilitatava haljasribaga, mis eraldab arendusala ning Järve teed.

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud kõrvalmaanteelt 15175 Paide-Müнди-Mäeküla tee. Transpordimaa krunt nr 6 suurusega 5705 m<sup>2</sup> on kavandatud kaubanduskeskusele, spaahotellile ja elamule juurdepääsutee rajamise võimaldamiseks. Sõidutee äärde on kavandatud ka jalg- ja jalgrattatee. Planeeringuala lähialale Ujula park P3 kinnistule on planeeritud perspektiivne parkla 350 parkimiskohaga.

Planeeritud korterelamule on juurdepääs tagatud nii ühesuunaliselt Veski tänavalt kui ka Paide-Müнди-Mäeküla maantee suunalt.

Lõplik liikluslahendus koostatakse ehitusprojektiga.

Piirkonnas on olemas kõik tehnovõrgud ning nendega liitutakse vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.



Joonis 2. Parkali tn 2//4 ning Ujula park P2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ruumiline illustatsioon (Optimal Projekt OÜ, 29.03.2021).

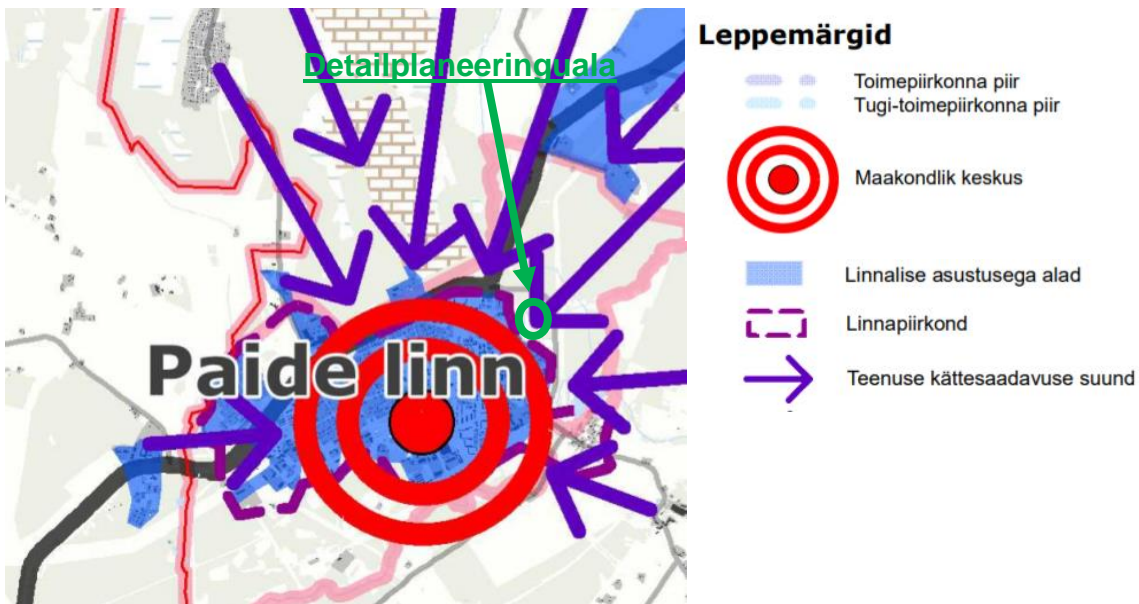
#### 4. Vastavus kõrgema tasandi strateegilistele planeerimisdokumentidele

Järva maakonna arengustrateegia 2019-2035+ (heaks kiidetud Paide Linnavolikogu 21.02.2019 määrusega nr 7) kohaselt on maakonna strateegiliste väljakutsete hulgas rahvastiku vähenemine ja vananemine. Probleemi põhjuste hulgas on nimetatud ka elamufondi vananemine ja raskused üüripindade leidmisel ning oma kodu rajamisel. Turismivaldkonna kohta on muuhulgas öeldud, et vaja on rohkem turismiobjekte, ööbimisvõimalusi ning tihedamat omavahelist koostööd. Eesmärgiks on luua uusi turismiobjekte. Ruumi- ja elamumajanduse valdkonna eesmärgiks on luua kvaliteetne ja energiatõhus elamufond. On leitud, et eluasemesektor vajab arengut ning vaja on panustada miljööväärtuslikesse aladesse ja hoonetesse. Keskkonna valdkonna eesmärgiks on muuhulgas tagada maastike ja elustiku mitmekesisuse kaitse ning eluasemete energiatõhusus.

Detailplaneeringuga kavandatu toetab üldjoontes Järva maakonna arengustrateegias 2035+ toodud strateegilisi suundumusi. Planeeringu elluviimisega rajatakse turismiobjektid ning suurendatakse piirkonnas ööbimisvõimalusi. Kaasaegse energiasäästliku korterelamu kavandamine parandab lokaalselt elamufondi kvaliteeti.

Järvamaa maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud maavanema 12.12.2017 korraldusega nr 1-1/17/329) kohaselt on Paide linn määratud maakondlikuks keskuseks, kuna on maakonna olulisim töökohtade ja teenuste koondumise koht. Paide linna tihedamalt asustatud ala on määratletud nn

linnapiirkonnaks<sup>4</sup> ja linnalise asustusega alaks (ehk linnalise asustuse arenguks kavandatud ala) (joonis 3). Selle määratlemise eesmärk on suunata asustust, sh töökohtade ja teenuste koondumist läbi ala asustustiheduse säilitamise ja kompaktsuse tõstmise. Linnalise asustusega ala ulatub detailplaneeringualale väikses osas üksnes läänepoolsel alal - kohas, kus kavandatakse Simsoni vesiveski vareme asemele ridaelamut (piirkonnas, kus hoonestus on juba olemas). Kavandatava spaahotelli ja kaubanduskeskuse ala linnalise asustusega alale ei jää, st sellel alal maakonnaplaneering asustustiheduse suurendamist (sh töökohtade ja teenuste koondumist) ette ei näe. Linnapiirkonna ja linnalise ala piiritlemisel on maakonnaplaneeringus lähtutud peamiselt väljakujunenud asustusmustrist (kus rahvastikuproгноosi kohaselt on aastal 2040 hinnanguliselt üle 200 elaniku), samuti on linnalise asustusega aladeks määratud olulised äri- ja tootmisalad (sh tõenäoliselt maakonnaplaneeringu koostamise hetkel teadaolevatest arendussoovidest).



**Joonis 3. Detailplaneeringuala piirnemine Paide linna linnalise asustusega alaga ja linnapiirkonnaga (Järvamaa maakonnaplaneeringu 2030+, 2017).**

Kavandatava spaahotelli ja kaubanduskeskuse alal ei asu maakonnaplaneeringu seletuskirjale tuginedes asustuse hierarhilise süsteemi järgi tegelikult ka Paide linna (linnalise ala) lähivööndis ega siirdevööndis. Maakonnaplaneeringus on toodud asustuse kavandamise põhimõtted linnalise asustusega aladel üldplaneeringu koostamisel. Eelistatud peab olema olemasolevate kasutusest välja langenud hoonestatud alade kasutusele võtmine ja vajadusel neile uue funktsiooni leidmine. Soovitav on ennekõike muuta kompaksemaks olemasolevaid linnasid, seejärel linnade lähistel väiksemaid keskuseid ning peale seda alles võtta kasutusele linnade äärealad (eeslinn). Linnalise asustusega alade piiride täpsustamisel üldplaneeringus on üheks põhimõtteks asjaolu, et ala ei tohiks hõlmata perspektiivseid maakasutusi (elamumaa, äri- ja tootmismaa), kui alade kasutusele võtmine on vähetõenäoline ning ala määramisel tuleb lähtuda kompaktsuse põhimõttest. Käesoleval hetkel on Paide linna uue üldplaneeringu koostamine, mille eelnõu ei ole veel avalikustatud. Maakonnaplaneeringus on toodud, et linnalise asustusega alade suurendamist või vähendamist tuleb põhjendada.

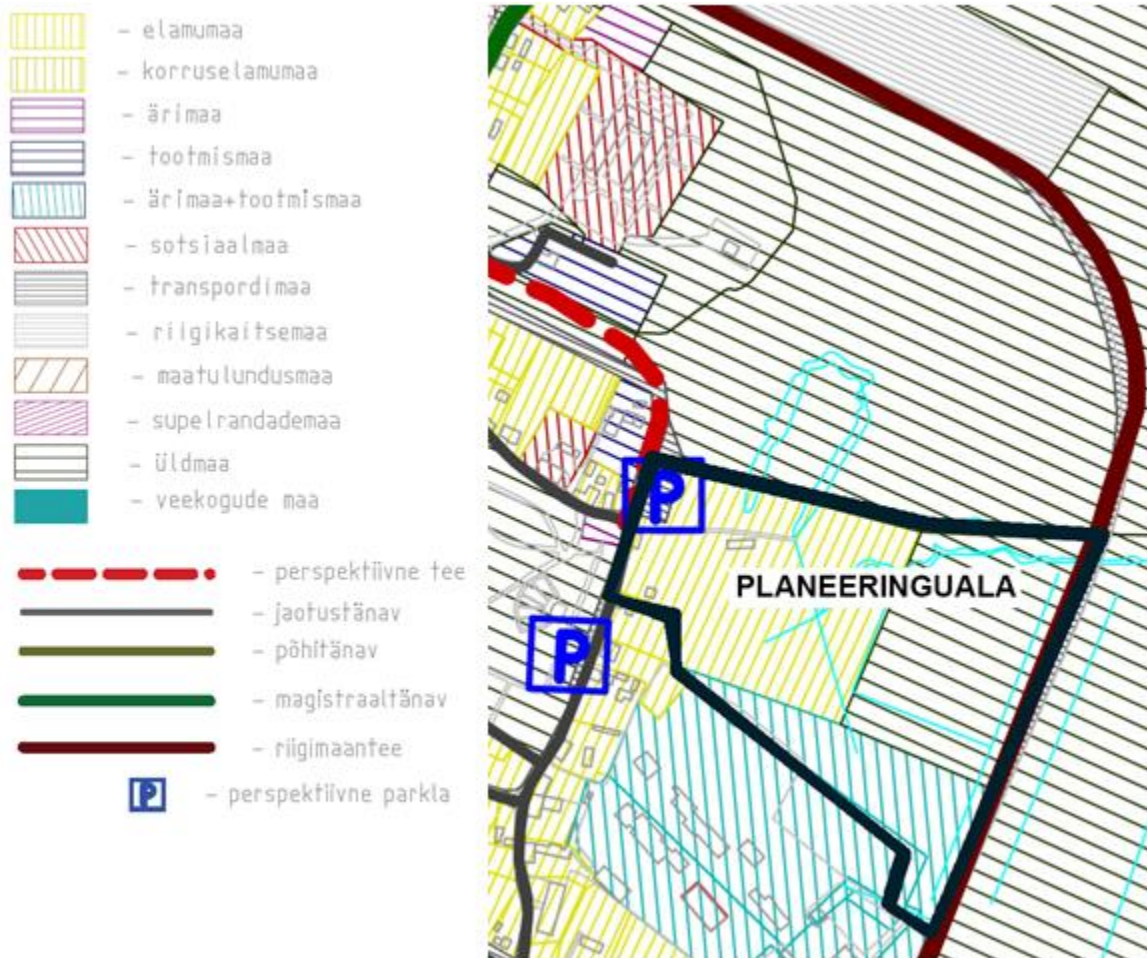
<sup>4</sup> Linnapiirkond on sisuliselt ühtse tervikuna koostoimiv keskuseks olev linnaline asula ja selle lähiala (eeslinnad, satelliitasulad), mis moodustavad funktsionaalselt ühe linnastu.

Planeeringuala jääb Pärnu jõe poolt põhjustatud üleujutusosalale, kuhu soovitatakse asustust mitte kavandada. Asustuse kavandamisel tuleb teadvustada üleujutusohu ja võtta kasutusele meetmed kahjude vältimiseks. Planeeringuala ei jää roheline võrgustiku alale (see jääb teisele poole Järve teed).

Maakonnaplaneeringuga suunatakse arendustegevust pigem olemasolevatele väljakujunenud asustatud aladele, nähes ette olemasolevale asustusstruktuurile toetuva mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamist. Vaba aja veetmise võimaluste suurendamist ja arendamist soositakse, ent detailplaneeringuga kavandatud kujul ja mahus pigem olemasolevas väljakujunenud linnakeskkonnas. Detailplaneeringuga kavandatu soovitud asukohas ei ole Järva maakonnaplaneeringuga 2030+ kooskõlas, kuna arendustegevust soovitakse ellu viia väljaspool maakonnaplaneeringuga määratletud linnalise asustuse arenguks kavandatud ala. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb linnalise asustusega alade suurendamist või vähendamist põhjendada. Samas ei ole käesoleva eelhindangu koostajale üheselt selge, kas soovitud asukohas arendustegevuse kavandamine tähendab üldplaneeringu kontekstis linnalise asustusega ala piiride täpsustamist või muutmist (suurendamist), kuna maakonnaplaneeringus on esitatud linnalise asustusega alade piiride täpsustamise (mitte muutmise) põhimõtted. Üheks läbivaks põhimõtteks on suundumus, et tuleb lähtuda kompaktsuse põhimõttest ja et ala ei tohiks hõlmata perspektiivseid maakasutusi (elamumaa, äri- ja tootmismaa), kui alade kasutusele võtmine on vähetõenäoline. Kuna konkreetse detailplaneeringu puhul on konkreetne arendaja olemas detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku näol, siis ei ole alust eeldada, et ala kasutusele võtmine on ebatõenäoline.

Kui Rahandusministeerium maakonnaplaneeringu ülevaatajana tõlgendab antud asukohas linnalise asustuse arenguks kavandatud ala suurendamist, siis detailplaneeringu realiseerimine eeldab eelnevalt või paralleelselt linnalise asustusega ala suurendamise ettepaneku tegemist uues koostatavas üldplaneeringus. Sellisel juhul vajab linnalise asustusega ala suurendamine maakonnaplaneeringu kohaselt omavalitsuse poolse otsuse tegemist koos põhjendamisega, mis peab tuginema Paide linna arengupotentsiaali väljavaadetele ja analüüsile.

**Paide linna üldplaneeringu** (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10.10.2002 määrusega nr 29) koostati kehtivusega kuni 2010. aastani, kuid selle kehtivust on pikendatud Paide Linnavolikogu 21.12.2017 määrusega nr 46 „Paide linna üldplaneeringu aastani 2010 kehtivuse pikendamine” kuni 24.10.2021. Paide linna üldplaneeringu kohaselt on Parkali 2//4 kinnistule määratud elamumaa juhtfunktsioon, kus on lubatud väikeelamute, samas ka ridaelamute ja kuni kahekorruseliste kolme ja enama korteriga kortermajade ehitamine. Ujula park P2 ja P3 kinnistutele on määratud üldmaa juhtfunktsioon, millelt ei taotleta kasumit ja mis on mõeldud nt muruväljakute ja parkide (haljasalade) rajamiseks ja sellel otstarbel kasutamiseks (joonis 4).



Joonis

#### 4. Paide linna üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtfunktsioonid detailplaneeringualal (Paide linna üldplaneeringu lisa 7 "Maakasutusplaan").

Üldplaneeringuga ette nähtud ärimaa juhtfunktsiooniga on osaliselt kooskõlas detailplaneeringuga Ujula park P2 kinnistule kavandatud krunt POS 1 (üksnes lõunapoolses osas). Ülejäänud detailplaneeringuga kavandatud ärimaa ei ole üldplaneeringuga alal ette nähtud maakasutuse juhtfunktsiooniga kooskõlas, kuna üldplaneeringuga on suurem osa Ujula park P2 kinnistust ette nähtud üldmaana ning Parkali tn 2//4 väikeelamumaana. Nende katastriüksuste sihtotstarve on ka praegu vastavalt 100% üldkasutatav maa ja 100% elumumaa. Üldplaneeringus on välja toodud, et üldmaa otstarbega maa pealt ei taotleta kasumit ja kõik üldmaa on alati avalikuks kasutamiseks. Olemasolevatele haljasaladele (üldmaal) nähakse perspektiivis ette linna roheline võrgustiku loomist ja roheline võõndi korraldamist.

Uute hoonete ja rajatiste püstitamise võimalikke mõjusid on üldplaneeringus analüüsitud üldiselt, toodud on välja peamised põhimõttelised muutused, mis arendustegevusega kaasnevad või kaasneda võivad (tabel 1).

**Tabel 1. Uute hoonete ja rajatiste püstitamisest tuleneda võivad mõjud<sup>5</sup>.**

Positiivsed mõjud	Negatiivsed mõjud	Leevendusvariandid
<ul style="list-style-type: none"><li>• Elukeskkonna kvaliteet ja elamistingimused paranevad.</li><li>• Linnapoolsete selgete ehitusreeglite kehtestamine tagab range kontrolli ehitustegevuse üle.</li><li>• Võimalus majandusliku arengu intensiivistumiseks.</li><li>• Võimalik uute elanike tulek linna, suurendab nii linna kui teenuste pakkujate tulusid.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Võimalik loodusmaastiku osaline asendumine tehismaastikuga ja koosluste hävimine.</li><li>• Loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (transport, pinnasetööd jne).</li><li>• Pinna- ja põhjavee reostusohu.</li><li>• Visuaalse reostuse oht.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Säilitada ehitusaladel väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi.</li><li>• Ehitamisel väärtusliku loodusega piirkonnas tuleb kasutada kergeid ehitusmasinaid.</li><li>• Eelistada loodussõbralikku ehitusviisi, kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnoloogiaid.</li><li>• Näha ette ehitusprahi koristamise tingimused.</li><li>• Rakendada tugevat kontrolli ehitustegevuse üle.</li></ul>

Üldplaneeringuga on kavandatud uue sõidutee rajamine, mis ühendaks Tallinna ja Parkali tänava läbi Kaevu tänava (joonis 4). Uue sõidutee rajamist perspektiivses näidatud asukohas võimaldab välja mõõdetud transpordimaa sihtotstarbega Kaevu põik kinnistu (kü tunnus 56701:001:0367). Osa perspektiivsest teekoridorist ulatub planeeringualale (selle loodenurka).

Väikeelamute ehitamisel peab krundi suurus olema vähemalt 1200 m<sup>2</sup> ning selles osas on detailplaneeringuga kavandatu üldplaneeringuga kooskõlas, sest planeeringuala loodeossa kavandatud elumumaa krundi suurus on kavandatud täpselt 1200 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringuga on ette nähtud, et hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse elumupiirkonna ehitustraditsioonist ja linnaehituslikust miljööst.

Algatamata detailplaneering on suures osas Paide linna üldplaneeringut muutev nii üldplaneeringus määratud maakasutuse otstarbe kui ka maakasutustingimuste osas, kuna suurem osa planeeritavast alast on kavandatud ärimaa otstarbega. Kooskõlas üldplaneeringuga on üksnes kavandatud krunt nr 3, kuhu kavandatakse ridaelamu. Detailplaneeringuga ei ole kavandatud ka Parkali tn 2//4 kinnistu loodepoolsesse nurka parkla rajamist, mis on ette nähtud antud asukohas üldplaneeringuga.

**Paide linna teehoiukava aastateks 2018-2022** (kehtestatud Paide Linnavolikogu 15.11.2018 määrusega nr 61) kohaselt on ette nähtud planeeringualaga külgneva Parkali tänava rekonstrueerimine 2022. aastal lõigul 0-450 m umbes 5 m laiuselt. Sellega paranevad liikumisvõimalused kavandatud ridaelamu elanikele.

**Paide linna arengukava aastani 2035 ja Paide linna eelarvestrateegia aastateks 2020-2023** (vastu võetud Paide Linnavolikogu 19.11.2020 määrusega nr 11) kohaselt on üheks strateegiliseks eesmärgiks kvaliteetsete teenustega elanike sotsiaalset ja majanduslikku rahulolu tagav linn, teiseks strateegiliseks eesmärgiks on algatusvõimeliste ning ettevõtlike inimestega linn. Nende eesmärkide elluviimist toetab ettevõtluse, sh turismi valdkonna arendamine. Tõhustada tuleb ettevõtjate ja linna vahelist koostööd, et leida võimalusi ettevõtluse elavdamiseks ning muuta Paide linn turistidele atraktiivsemaks sihtkohaks, et suurendada ka turistide arvu. Kindlaks peab tegema taristu arendamise vajaduse ja asuma seda arendama.

Kahaneva elanikkonnaga arvestades tuleb planeerida kahanevat linnaruumi. Arendatakse olulisemates keskustes ning küldes, kus on olemas väljaehitatud taristu. Senisest enam tuleb eraldada ebasoodsa

<sup>5</sup> Paide linna üldplaneeringu Lisa 4 Keskkonnamõju hindamine

vastastikuse mõjuga ehitisi ning planeerida neile sobiv taristu ja keskkond. Prioriteet on luua elanikke ja ettevõtteid rahuldav keskkond ja tehniline taristu. Läbiv kontseptsioon on piirkonna säästev areng. See hõlmab ressursside säästvat kasutamist, keskkonnasõbralike lahenduste rakendamist, inimesekeskse linnaruumi loomist. Säästva arengu printsiipi tuleb jälgida iga arengutegevuse juures.

Paide linna eelarvestrateegia aastateks 2020-2023 lisa 1 (Paide hetkeolukorra ülevaade) kohaselt külastas Paide linna majutusasutusi 2019. aastal umbes 9000 inimest, samas kui Järva vallas oli vastav arv 15 000 inimest ja Türi vallas 24 000 inimest. Lisa 2 (Tegevusvaldkondade arengusuunad ja tegevuskava) kohaselt on ette nähtud vanalinna fondi loomine, et toetada omanikke muinsuskaitsealadel ning miljöövärtuslikel aladel asuvate ehitiste arendamisel. Samuti soovitakse suurendada taastuenergia kasutamist läbi võimaluste propageerimise. Ette nähakse (turismi)etevõtete toetamist, abistamist, nõustamist lubade ja kooskõlastuste väljastamisel ning taristu rajamisel ja läbi projektide suurendamiseks linna atraktiivsust. Arendajal võib teoreetiliselt avaneda võimalus muinsuskaitsealuse Simsoni vesiveski arendamiseks saada Paide linnalt tuge, samuti linna turismiatriktiivsuse suurendamisel (nt reklaamimise toetamine).

Arendustegevus suurendab atraktiivsust turistidele olenemata konkreetsest asukohast, samas ei ole linnalise ala laiendamine planeeritud asukohas kooskõlas kahaneva linnaruumi planeerimisega. Detailplaneeringuga kavandatakse hoonestusala suuresti varasemalt hoonestamata alale.

## 5. Seos lähiümbruses kehtestatud detailplaneeringutega

Detailplaneeringualaga piirneb kirdes **Paide linna Tallinna – Veski tänava ja Järve tee vahelise ala detailplaneering** (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 01.06.1998 korraldusega nr 326). Tallinna – Veski tänava ja Järve tee vahelise ala detailplaneeringu maa-ala suurus oli ca 10 ha. Veski tänava liikluskorralduse parandamiseks nähti ette planeeringuga Kaevu tänava pikenduse väljaehitamine kuni Parkali-Veski tänava nurgani. Rajatava tänava äärde jäävale hoonestamata alale planeeriti rajada 1,5- korruselised pereelamud, mille arhitektuur haakuks juba olemasoleva arhitektuuriga. Hoonestamata alale Tallinna tn äärde planeeriti üks väikesemahuline ärihoone ja parkla. Lastepäevakodu ja Tallinna tn 51, 53 ja 55 elamute vahelisele tühermaale planeeriti rajada kaks ridaelamut, milledele juurdepääsuks rajataks sissesõit Tallinna tänavalt. Järve tee ja lastepäevakodu vahelisele alale planeeriti rajada kuni 2-korruline ärihoone. Planeering jäi realiseerimata. Kaevu tn 4 kinnistu osas kehtib 2002. a kehtestatud "Paide linn, Kaevu tn 4 maa-ala detailplaneering", mille eesmärk oli AS Paide Vesi veetöötusjaama planeerimine. Veetöötusjaam on tänaseks Kaevu tn 4 katastriüksusel välja ehitatud ning samas hoones asub ka Paide Vesi AS kontor. Osaliselt on detailplaneering (ehitusõigus) tunnistatud kehtetuks 15.12.2011.

Kavandatava Parkali tn 2//4 ning Ujula park P2 kinnistute detailplaneeringu realiseerimine ei takista kehtiva Paide linna Tallinna – Veski tänava ja Järve tee vahelise ala detailplaneeringu elluviimist. Kavandatava Parkali tn 2//4 ning Ujula park P2 kinnistute detailplaneeringuga ei ole kavandatud Parkali tn 2//4 kinnistu loodepoolsesse nurka parkla rajamist (mida näeb ette Paide linna Tallinna – Veski tänava ja Järve tee vahelise ala detailplaneering), kuid võimaldab seda teha, kuna antud alale konkureeritav maakasutus ette ei näe ning kavandatava juurdepääsutee äärde oleks parkla rajamine täiesti mõeldav.

## **6. Detailplaneeringu asjakohasus ja olulisus keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse**

Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonkaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse.

Detailplaneeringus tuleb määrata ehitusõiguse elluviimiseks muuhulgas ka nõuded keskkonnakaitseliste tingimuste täitmiseks, sh haljastuse, heakorra, jäätmete käitlemise jm asjakohased põhimõtted, millega oleks võimalik maksimaalses ulatuses arvestada looduskeskkonna kõrgetasemelist kaitsevajadust silmas pidades.

## **7. Strateegilise planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel**

Detailplaneeringuga kavandatu puhul arvestatav seos puudub.

## **8. Detailplaneeringu elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid**

Detailplaneeringuala asub üleujutataval alal ning soovitud arendustegevus saab toimuda vaid juhul, kui teadvustatakse üleujutusohu ning on täidetud üleujutuse ohtu leevendavad meetmed (vt täpsemalt ptk 10.9).

## 9. Kavandatava tegevusega eeldatavalt mõjutatava keskkonna kirjeldus

### 9.1 Asustus ja maakasutus

Detailplaneeringuala asub Paide linna kirdeosas. Ala on aktiivsest kasutusest väljas ja hooldamata, kaetud kõrghaljastuse ja võsaga, mis vaheldub lagedamate aladega, kuna ala on liigniiske. Planeeringualal kulgeb sissetallatud rada, mis on ühenduskoridoriks jalgsi liikumisel Veski tänava ja kõrvalmaantee 15175 Paide-Müнди-Mäeküla tee (linnasiseselt Järve tee) ääres paikneva kergliiklustee vahel. Detailplaneeringu algatamisaotluse juurde lisatud seletuskirja kohaselt kasvavad raja ääres mõned vanad höheremmelgad. Planeeringualal kasvab ka väärtuslikke puid: harilik hobukastan, pooppuu, siberi kontpuu, must lepp ja arukask.

Planeeringualast läänes, edelas ja lõunas asub väljakujunenud hoonestusega tiheasustus. Paide linna peatänava - Tallinna tänava – lähim kaugus planeeringulast on ca 290 meetrit ning keskväljaku kaugus ca 380 meetrit. Planeeritav ala hõlmab katastriüksusi Parkali tn 2 // 4 (kü tunnus 56601:007:0530, sihtotstarve 100% elumumaa, eraomandis), Ujula park P2 (kü tunnus 56601:001:0164, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, munitsipaalomandis) katastriüksuseid. Lähialana on kaasatud Veski tänav (kü tunnus 56601:007:0031, 100% transpordimaa, munitsipaalomandis), Ujula park P3 (kü tunnus 56601:001:0165, 100% üldkasutatav maa, munitsipaalomandis), Järve tee T1 (kü tunnus 56701:001:0624, 100% transpordimaa, munitsipaalomandis) ja Järve tee 3 (kü tunnus 56601:007:0943, 100% tootmismaa, eraomandis) katastriüksused. Planeeringuala suurus on vastavalt algatamise taotlusele 7,08 ha (lisa 1 situatsiooniskeem).

Parkali tn 2//4 katastriüksusel (kü tunnus 56601:007:0530) asub kasutusest väljas olev elamu (foto 1), selle kõrval kultuurimälestisena arvel olev Simsoni vesiveski hoone vare (foto 2), paar halvas seisus abihoonet ning lisaks ka üks hoone vare, mis ei ole ehtisregistris.



Foto 1. Parkali tn 2//4 kinnistul asuv kasutusest väljas olev eluhoone (Google Maps, [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps), 2019).



**Foto 2. Kultuurimälestis Simsoni vesiveski hoone vare (Google Maps, [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps), 2019).**

Ujula park P2 katastriüksusel (kü tunnus 56601:001:0164) ehitisi ei asu. Ujula park P3 katastriüksusel (kü tunnus 56601:001:0165) asub sademevee settetiik pindalaga 7000 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala külgneb idas kõrvalmaanteega nr 15175 Paide-Mündi-Mäeküla ning läänes Parkali tänavaga. Mõlemalt teelt lähtub juurdepääs planeeringualale. Teisel pool Parkali tänavat asuvad Paide ordulinnuse varemed ja Vallitorn. Edelas asuvad elumumaa sihtotstarbega Parkali 6 (kü tunnus 56601:007:0520) ja Parkali 8 (kü tunnus 56601:007:1390) katastriüksused. Lõunas asub Parkali alajaam katastriüksus (kü tunnus 56601:007:1770) ja Järve tee 3 katastriüksus (kü tunnus 56601:007:0943). Järve tee 3 tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusel (kü 56601:007:0943) asuvad mõned kõrval- ja abihooned, kuid ehitisregistrisse neid kantud ei ole. Läänes piirneb planeeringuala lisaks tootmismaa sihtotstarbega Veski tn 20 katastriüksusega (kü tunnus 56601:007:0830) ja Veski tn 16a katastriüksusega (kü tunnus 56601:007:0840).

Kõlvikuliselt moodustab Parkali tn 2 // 4 katastriüksusest haritav maa 4916 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 11 640 m<sup>2</sup>, metsamaa 2 175 m<sup>2</sup>, õuemaad 1 226 m<sup>2</sup> ja muu maa 12 646 m<sup>2</sup>. Ujula park P2 katastriüksusel on looduslikku rohumaad 4 522 m<sup>2</sup>, metsamaad 9 457 m<sup>2</sup>, õuemaad 178 m<sup>2</sup> ja muud maad 22 636 m<sup>2</sup>.



Joonis 5. Vaade planeeringualale ja ümbrusele (Maa-ameti fotoladu, pildistuse aeg 14.06.2020).

## 9.2 Maastik

Planeeringuala asub Kõrvemaa tasandikul, jäädes kõrgendike vahele madalamale alale (Arold I., 2005). Planeeringualast lõuna ja lääne suunda jääb linnamaastik, ida ja põhja suunas asub Järve tee, teisel pool Järve teed paiknevad metsamassiivid. Samuti on suures osas metsaga kaetud osaliselt planeeringuala koosseisu kuuluv Ujula park P3 kinnistu. Planeeringuala reljeef on tasane, enamjaolt jääb ala absoluutkõrgus alla 62,5 m, valdavalt vahemikus ca 60,7 - 60,9 m. Parkali tn 2//4 kinnistu kirdeosasa on veetud täitepinnast, mis on suures osas laiali planeerimata. Täidetud on ka Ujula park P2 kinnistu edelaosa (Maa-amet, 13.03.2021).

Paide vanalinn, sealhulgas Veski ja Parkali tänavad, on Järvamaa maakonnaplaneeringus 2030+ nimetatud maakondliku, võimaliku riikliku tähtsusega (I klassi) väärtusliku maastikuna (Paide vanalinna väärtuslik maastik). Maakonnaplaneeringus esitatud piire arvestades ühtib väärtusliku maastiku piir Paide vanalinna muinsuskaitsealaga, seega piire järgides ulatub osaliselt ka detailplaneeringualale (kavandatava ridaelamu piirkonda), kuigi väärtustena on välja toodud selles piirkonnas üksnes Veski ja Parkali tänavad. Soovituste hulgas väärtuslike maastike säilimiseks ja maastikuväärtuste suurendamiseks on maakonnaplaneeringus muuhulgas nimetatud, et tuleb tagada juurdepääs muinsuskaitse objektidele, korrastada ja eksponeerida neid, säilitada väärtuslike maastike omapära maa sihtotstarbe muutmisel, samuti olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel.

### 9.3 Geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused

Planeeringuala aluspõhja moodustab Siluri ladestu Llandovery ladestiku Ülem-Raikküla alamkihistu (S1rk2) detriitne, peitkristalne lubjakivi, korall-lubjakivi, savikas dolokivi. Ala kaguosas asuva aluspõhjani ulatuva puuraugu (keskkonnaregistri kood: PRK0008482) järgi on pinnakatte paksus 4,1 m ja pinnakatte avamuseks holotseeni (viimase liustiku taandumisjärgsel ajal tekkinud) soosetted (madal soo- ja rabaturvas, muda, limoniit). Valdaval osal alast ongi kõige ülemiseks pinnakatte kihiks madal sooturvas. Vaid kitsal läänepoolsel osal on pinnakattes glatsiogeenne moreen (Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted -saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad) (Maa-amet, 13.03.2021).

Detailplaneeringuala kattub osaliselt Epu-Kakerdi turbamaardlaga (Maa-amet, 13.03.2021). Tegemist on passiivse reservvaruga (plokk 7). Maapõueseaduse § 23 lg 6 kohaselt on maavaravaru passiivne juhul, kui selle kaevandamine ja kasutamine on õigusaktide kohaselt keelatud või ei ole selle kaevandamine ja kasutamine keskkonnakaitse vajadust arvestades võimalik. Reservvaru on maavaravaru, mille geoloogilise uurituse detailsus võimaldab saada vajalikud andmed maavaravaru perspektiivi hindamiseks ja edasise geoloogilise uuringu suunamiseks ehk on vaja teostada edasise geoloogilise uuringuid.

Planeeringualal levib Silur-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogum (nr 12) lõhelistes ja karstunud kivimites ja Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas (nr 4). Paide linnasiseses linnas kasutatakse ühisveevarustuses peamiselt Silur-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumist (Paide asula veehaare) ammutatavat põhjavett. Paide linnasisesel linna 4 puurkaevust koosnev ühisveevarustussüsteemi veehaare asub Krilevälja külas.

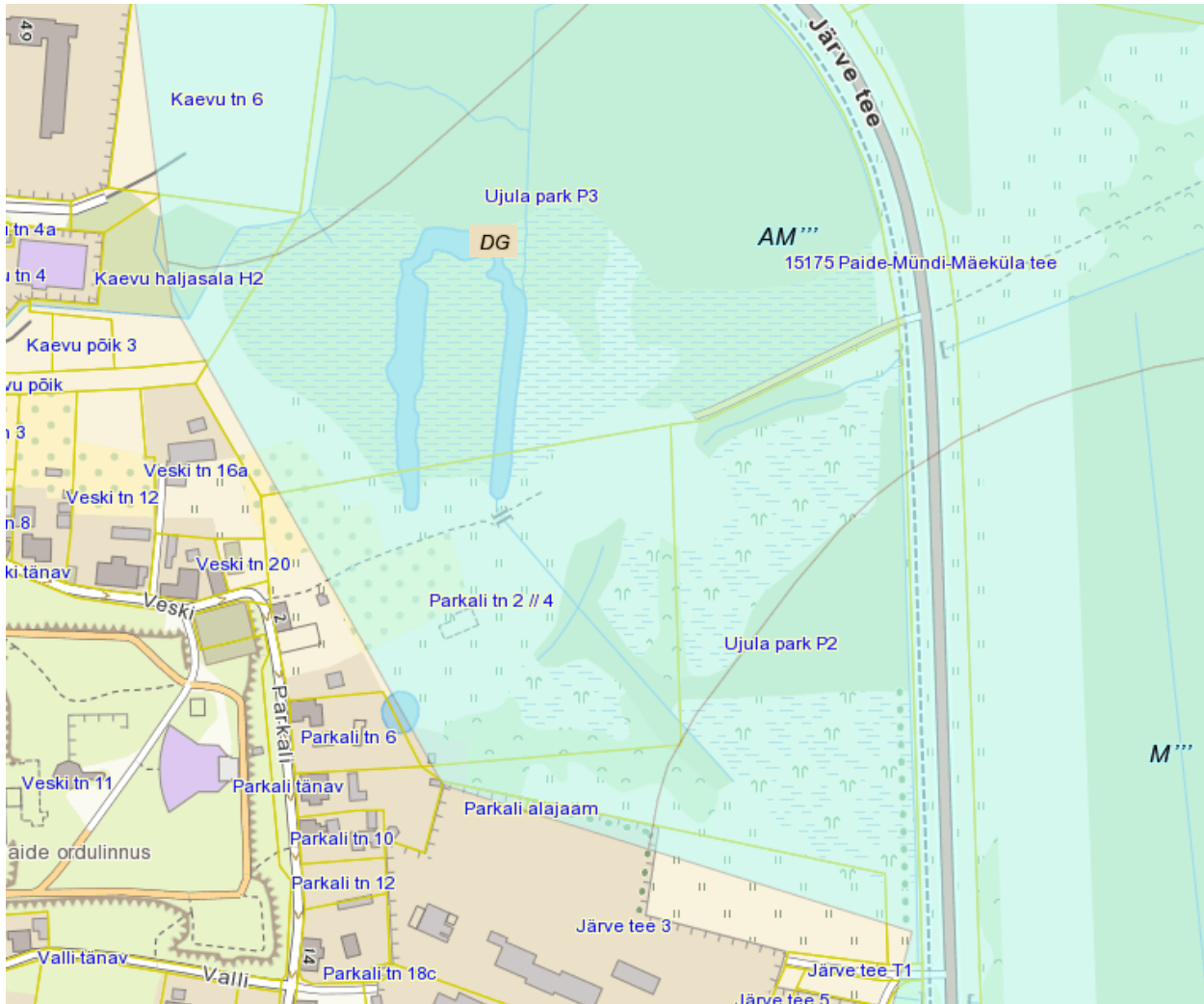
Silur-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumi on valdavalt maapinnalt esimene põhjaveekogum, seetõttu väljapeetud lasuv veepide puudub. Lokaalselt liigub põhjavesi Pärnu jõe suunas. Inimtekkelistest ühenditest on kaitsmata põhjaveega aladel olulisim nitraatioon, mille väärtused on valdavalt alla 10 mg/l. Põhjaveekogumi surveteguriteks on hajureostus (tööstusterritooriumid, põllumajandustegevus, ühiskanaliseerimisega ühendamata majapidamised ja suuremate asulate maakasutus) ning punktreostus (lekked reostunud aladelt, näiteks jääkreostuskolded: endised sõjaväebaasid, asfaltbetoonitehased, katlamajad ja naftabaasid, kust reostus võib lekkida ka põhjavette). Kaevandamise mõju põhjaveele on kohaliku iseloomuga. Silur-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumi keemiline ja koguseline seisund on hea ning seega on põhjaveekogumi üldine seisund hea (Hartal Projekt OÜ, 2014).

Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas toitub Silur-Ordoviitsiumi põhjaveekompleksist läbi Silur-Ordoviitsiumi regionaalse veepideme lekkivast veest ja läbi mattunud orgude sademeveest. Põhjavesi on survealine (veetase on vettandvatest kihtidest kõrgemal) ja hästi kaitsstud reostuse eest. Surveteguriteks on veevõtt ja soolase vee sissetung rannikul. Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogumi Lääne-Eesti vesikonnas põhjaveekogumi keemiline ja koguseline seisund on hea ja seega on ka põhjaveekogumi üldine seisund hea (Hartal Projekt OÜ, 2014).

Vaadeldavas piirkonnas on esimene aluspõhjaline veekiht (Silur-Ordoviitsiumi veekiht) looduslikult nõrgalt kaitsstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes (Maa-amet, 13.03.2021).

## 9.4 Mullastik

Ala on liigniiske ja osaliselt kuivendatud. Planeeringualal levivad sügavad lammi-madalsoomullad (AM<sup>'''</sup>) (joonis 6), mille levik kajastab suhteliselt hästi regulaarsete üleujutuste ala (vt täpsemaalt ptk 9.5). Ala läbis ajalooliselt Pärnu jõgi ning seega on tegemist Pärnu jõe lammialaga.



Joonis 6. Mullastik planeeringualal ja ümbruses (Maa-amet, 13.03.2021).

## 9.5 Hüdroloogilised tingimused

Tallinna tänava rekonstrueerimise käigus rajati planeeringualast põhjas asuvale Ujula park P3 kinnistule kaks sademevee kogumise settetiiki kogupindalaga ca 4000 m<sup>2</sup> (joonis 7).



**Joonis 7. Settetiikide ehitus Ujula park P3 kinnistul 2019. aastal ([www.yit.ee/...](http://www.yit.ee/)).**

Planeeringuala läbib ajalooline Pärnu jõe süng. Praegu on seal mõned kraavid, mis on juhitud sademevee settetiiki. Parkali tn 2//4 kinnistu edelaosas asub ca 300 m<sup>2</sup> tiik.

Pärnu jõgi asub teisel pool Järve teed, planeeringualast idas ca 300 m kaugusel. Pärnu jõgi ei ole arvatud suurte üleujutusalaadega veekogude hulka, millele tuleks määrata kõrgveepiir, millest omakorda hakataks looduskaitseadusest tulenevalt arvestama veekaitse, ehituskeelu- ja piiranguvööndi ulatust. Looduskaitseadusest tulenevad jõe kaldakaitse vööndid planeeringualale ei ulatu.

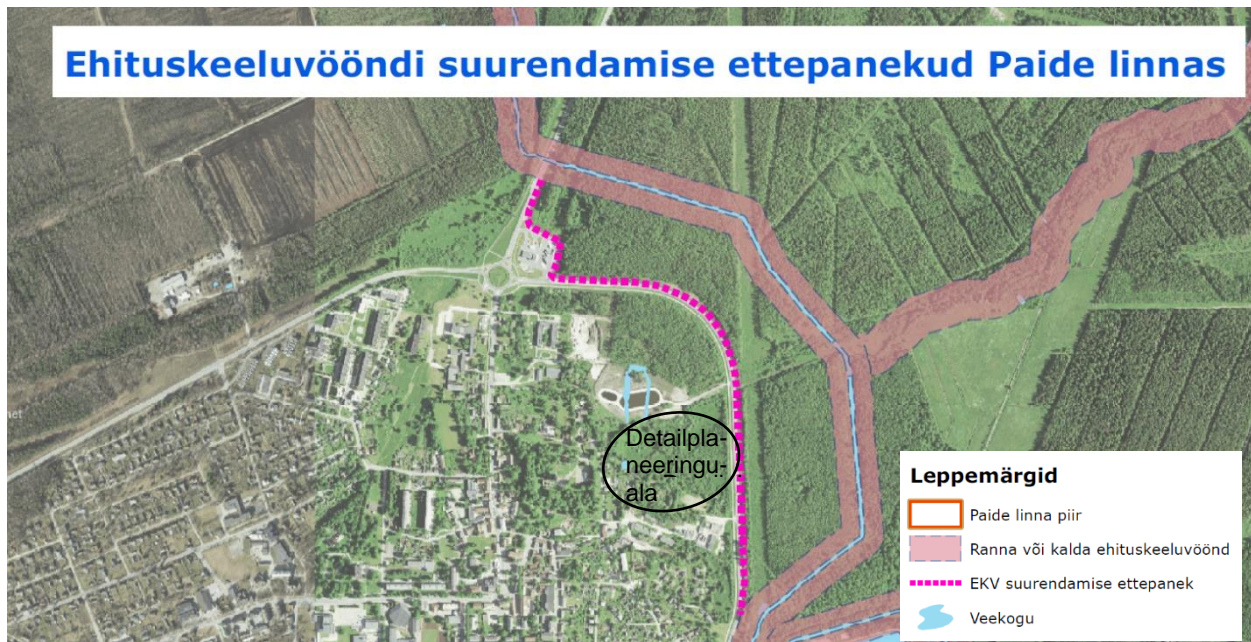
Keskkonnaministri 10.02.2019 käskkirjaga nr 1-2/19/105 „Üleujutusega seotud riskide ajakohastatud hinnangu kinnitamine“ on Paide linn siiski määratud üleujutusega seotud riskipiirkonnaks. Üleujutusega seotud risk on sellise üleujutuse esinemise võimalikkus, mis võib kaasa tuua ebasoodsa mõju inimese tervisele ja varale, keskkonnale, kultuuripärandile ning majandustegevusele. Üleujutusega seotud riskide maandamine on vajalik nimetatud ebasoodsate mõjude ärahoidmiseks või leevendamiseks. Üheks üleujutuse mõjude leevendamise viisiks on muuhulgas maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine planeeringutes.

Pärnu jõe 25 % ületustööenõususega veetase ulatub detailplaneeringualale (joonis 8). See tähendab, et üks kord iga nelja aasta tagant on planeeringuala üle ujutatud.



**Joonis 8. Pärnu jõest tingitud üleujutusala ulatus 25 % ületustõenäosusega veetaseme korral (1 kord 4 aasta jooksul) (Skepast&Puhkim OÜ, 2020).**

Skepast&Puhkim OÜ on oma töös (2020) teinud ettepaneku lähtuvalt suurest üleujutusohust Pärnu jõe paremkaldal Vodja jõest kuni Ringikraavini suurendada ehituskeeluvööndit kuni Järve tee teetammini. See ettepanek puudutab ala teisel pool Järve teed (joonis 9).



**Joonis 9. Ehituskeeluvööndi suurendamise ettepanek Paide linnas (Skepast&Puhkim OÜ, 2020).**

Arvestades üleujutusala ulatust, on Skepast&Puhkim OÜ teinud ettepaneku ehituskeeluvööndi kehtestamiseks ka Kaevu ja Veski tänavate ning Järve tee vahelisele alale. Kirjeldatud ala hõlmab ka detailplaneeringuala. Ettepanekuna on toodud, et antud alal on ehitustegevus soovitatav vaid juhul, kui on tagatud kõrgvee kiire tagasivool Järve tee alt Pärnu jõkke läbi truupide vms lahenduse.

Planeerimiseseaduse § 75 lg 1 punktist 12 lähtudes on ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine üldplaneeringu ülesanne ning seega käsitletakse seda Paide uue üldplaneeringu koostamisel (tehakse vastavad ettepanekud).

Pärnu jõgi kuulub detailplaneeringuala lähistel teise veekogumisse (Pärnu Tarbja paisust Kärü jõeni, veekogumi kood: 1123500\_2). Eesti pinnaveekogumite seisundi 2019. aasta ajakohastatud vahehindangu kohaselt oli 2019. aastal veekogumi koondseisund „kesine“ (alates 2017. aastast, enne seda oli seisund“ halb“). Mittehea seisundi põhjuseks on paisud ning mitteheaks näitajaks kalastiku indeks (JKI) ning mitteheaks elemendiks kalastik.

## 9.6 Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustiku alad

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte. Järve teest ca 300 m idas kulgeb Pärnu jõgi tehisliskus sängis ning Paide-Mündi-Mäeküla maanteel paiknevast Mündi sillast allavoolu taas looduslikus sängis. Pärnu jõele on moodustatud Vodja jõe suudmest kuni suubumiseni Pärnu lahte Pärnu jõe hoiuala (KLO2000025) ja Natura 2000 võrgustikku kuuluv Pärnu jõe loodusala (RAH0000027) (EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): Keskkonnaagentuur (edaspidi EELIS) andmed seisuga 14.04.2021). Ka Esna ja Vodja jõgede lõigud kuuluvad Pärnu jõe hoiuala ja Pärnu jõe loodusala koosseisu. Vodja jõe suubumiskohast ülesvoolu ei ole Pärnu jõgi kaitstav hoiualana ega loodusalana, kuna voolab pikalt kunstlikus sängis, mis looduskaitsele väärtust ei oma.

Pärnu jõe hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 08.09.2005 määrusega nr 234 „Hoiualade kaitse alla võtmine Järva maakonnas“ ning selle kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi – jõgede ja ojade (3260) ja II lisas nimetatud liikide – hariliku hingu (*Cobitis taenia*), hariliku võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse.

Pärnu jõe loodusala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 määrusega nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“ ning selle kaitse-eesmärgiks on kaitsta: I lisas nimetatud kaitstavaid elupaigatüüpe: jõed ja ojad (3260), lamminiidud (6450) ja puisniidud (\*6530) ning II lisas nimetatud liikide isendite elupaiku: harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), jõesilm (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*).

Nimetatud kaitse-eesmärkidest on EELISE andmetel Pärnu jõgi Vodja jõe suudmest allavoolu hariliku võldase (*Cottus gobio*) elupaik.

Pärnu jõgi on kantud lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse keskkonnaministri 15.06.2004 määrusega nr 73 „Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu“.

## 9.7 Kultuuripärand

Planeeringuala asub osaliselt Paide vanalinna muinsuskaitsealal (registrinumber 27009), mille kaitsevöönd katab suurt osa planeeringuala. Muinsuskaitseala koosneb Paide ordulinnuse alast ja ajalooliselt selle kõrvale kujunenud linnatuunikust. Ala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 14.07.2005 määrusega nr 182 „Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“. Määruse § 6 lõige 1 kohaselt on muinsuskaitseala eesmärk Paide vanalinna muinsuskaitseala kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja muinsuskaitseala kujundavate ehitiste, plaanstruktuuri, kultuurikihi, maastikuelementide, miljöölise eripära ja talle avanevate

kaug- ning sisevaadete säilitamine. Määruse § 7 lg 2 kohaselt tuleb muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust. Määruses on toodud ühtlasi muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad kitsendused. Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt.

Kultuurimälestistest asub planeeringualal (Parkali tee ääres) Simsoni vesiveski (registri number 15069), mida taotletava detailplaneeringuga soovitakse restaureerida ridaelamuks. Mälestisele ei ole eraldi kaitsevööndit määratud, kuna see asub Paide vanalinna muinsuskaitsealal (Maa-amet, 13.03.2021). Mälestise seisund on avariiline (inspekterimise kuupäev 05.05.2017) (Kultuurimälestiste register <https://register.muinas.ee/>).

## 10. Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju

### 10.1 Mõju suurus, ruumiline ulatus ja mõjutatav elanikkond

Planeeritavate tegevuste keskkonnamõju jaguneb kaheks – ehitusaegne ja kasutusaegne mõju.

Ehitusstaadiumis oleneb mõju suurus ja ulatus kehtestatud keskkonnaabinõudest kinnipidamisest ehitustöödel. Ehitusaegsed mõjud ümbruses elavatele inimestele avalduvad peamiselt hoonete, juurdepääsuteede ja vajalike kommunikatsioonide (tehnorajatiste) ehitustöödega seotud võimaliku häiriva müra, õhusaaste, vibratsiooni ja valguse näol. Ehitustööde mõjuala on pigem lokaalne ning seotud planeeringuala ja selle vahetu ümbrusega. Ehitusaegsest mõjust tulenevad häiringud avalduvad peamiselt ehitamise perioodil, on ajutise iseloomuga ja lakkavad pärast tööde lõpetamist. Arvestades soovitava ehitusõiguse suurst ja iseloomu, võib ajutine mõju kesta üle aasta ning lakkab seejärel. Ehitustööde pöördumatu mõju on seotud pinnasetööde (liigniiske ala täitmine täitepinnasega, sh taimestiku likvideerimine) ja sellest tuleneva ala veerežiimi muutmise ja senise maakasutuse muutumisega.

Kasutusaegsed mõjud tulenevad eelkõige ala kasutamise iseloomu ja aktiivsuse muutumisest. Seni aktiivsest kasutusest väljas olevale alale on kavas rajada elamu ning looduslikule seni hoonestamata alale teenindusliku iseloomuga ehitisi (spaahotell ja kaubanduskeskus koos vajaliku parkimisalaga). Tühisel määral suureneb asustustihedus, aga olulisel määral ala kasutamise intensiivsus, mis toob kaasa suureneva liikluskoormuse ning sellest tuleneva müra ja õhusaaste. Alale rajatava spaahotelli ja kaubanduskeskuse kasutamisest on mõjutatud ümbruses elavad inimesed ja ka planeeringualale elama asuvad inimesed. Ala väljanägemine muutub ning arvestades hoonestusmahtude mastaapi sõltub väljanägemine (st visuaalne tunnetus) suuresti hoonete arhitektuursetest ning territooriumi tervikliku kujundamise lahendustest ümbritseva keskkonna taval. Oma rolli mängib kindlasti ala külgnemine Paide vanalinna muinsuskaitsealaga. Vastavalt liikluskorralduse algsele kavale ei kasuta keskuste külastajad kitsaid Parkali ja Veski tänavaid, liikluskoormus seal seetõttu ei suurene ning negatiivset mõju elanikele ei saa esineda. Planeeringuala kasutusaegsed mõjud on seotud ka vee tarbimise, reoveetekke ja selle käitluse, sademevee kogumise ja käitluse, energiatarbe, jäätmetekke jm hoonete ja kõvapindade kasutamisest tingitud mõjudega. Kasutusaegsed mõjud on linnalisele keskkonnale tavapärased iseloomulikud mõjud.

## 10.2 Mõju maakasutusele

Detailplaneeringuga soovitakse ulatuslikult muuta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ning senist maakasutust. **Samas ei ole maakasutuse muutusest tulenevalt ette näha olulist ebasoodsat mõju, kuna hetkel on ala aktiivsest inimtegevusest väljas ning puudub konkreetne nägemus ala kasutusele võtmiseks teistsugustel eesmärkidel või konkreetse funktsiooni leidmine alale.**

Detailplaneeringuala asub üleujutataval alal. Alale tuleb täitepinnast vedada mahus, mis võimaldaks maapinda tõsta vähemalt ca 0,8 m võrra kõrgemale (vt täpsemalt ptk 10.3 ja 10.4). Planeeringuala maapinna tõstmine ei suurenda oluliselt madalamatel naaberaladel üleujutuste ulatust. Planeeringu elluviimise eelduseks on kõrgvee kiire tagasivoolu tagamine Järve tee alt Pärnu jõkke läbi truupide vms lahenduse (vt täpsemalt ptk 10.9), mistõttu ei pikene detailplaneeringu elluviimisel selle tingimuse täitmisel naaberaladel üleujutuse kestust, vaid võib hoopiski lüheneda.

## 10.3 Mõju õhukvaliteedile

Ehitustööde käigus põhjustavad õhu saastamist ehitusmasinad, mis paiskavad õhku heitgaase ja tolmuosakesi. Samuti võib esineda ehitusplatsilt tolmu levikut ning alifaatsete ja aromaatsete süsivesinike lendumist asfaltkatete rajamisel. Tegemist on lokaalse, ajutise ja väheintensiivse mõjuga õhukvaliteedile. Lähimad võimalikud häiringualasse jäävad elamud asuvad Parkali tn 6 ja 8 ning lisaks juurde detailplaneeringuga planeeritud elamu, enamikes suundades puuduvad võimalikud häiringute vastuvõtjad. Võimaliku negatiivse mõju vältimiseks tuleb planeerida intensiivselt tolmu tekitavaid töid soodsate ilmastikuoludega ajale (arvestades tuule tugevuse, tuule suuna ja õhuniiskusega), kasutada heas seisukorras tehnikat ning rakendada vajadusel meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt niisutamine).

Kasutusperioodil on õhu saastamine eelkõige seotud piirkonna liikluseduse suurenemisega, millest tulenevalt paiskub õhku kütuste kasutamisel tekkivaid heitgaase (kaugemas tulevikus seoses elektrisõidukite laiemal kasutuselevõtuga leeveneb märkimisväärselt). Mõju suurus sõltub liiklusintensiivsusest ja -korraldusest avaldudes tugevamalt sõiduteede ristumiskohtade läheduses.

Õhukvaliteedi seisukohast on parim lahendus linna kaugküttevõrguga liitumine. Maksimaalse keskkonnasäästlikkuse saavutamiseks on mõistlik kasutada hübriidsüsteemi, kus osa hoonete kütmisele kuluvast soojusenergiast saadakse päikesekollektoritega. Detailplaneeringuga tuleb kohapeal kütuseid tarbivad lahendused välistada.

Ehitustegevusest tuleneb mõõdukas mõju õhukvaliteedile. Vähendamist vajava keskkonnahäiringu tekkimist ei ole ette näha eeldusel, et ehitustegevust planeerides ja tööde tegemise ajal arvestatakse ilmastikuoludega, kasutatakse heas seisukorras tehnikat ja vajadusel rakendatakse meetmeid tolmu leviku vältimiseks. Kasutusaegsed mõjud on linnalisele keskkonnale iseloomulikud, mis ei põhjusta piirkonnas välisõhu kvaliteedi piirväärtuste ületamist. Lähimad võimalikud häiringualasse jäävad elamud asuvad Parkali tn 6 ja 8 ning lisaks juurde detailplaneeringuga planeeritud elamu, enamikes suundades puuduvad lähialal võimalikud häiringute vastuvõtjad. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimine oodatavalt ei too ehitus- ega kasutusperioodil kaasa olulist negatiivset mõju välisõhu kvaliteedile.

#### 10.4 Mõju müra- ja vibratsioonitasemele

Müra tekib ehitusperioodil peamiselt ehitusmasinate kasutamisest vahetult ehitustegevusel.

Lähtudes atmosfääriõhu kaitse seaduse<sup>6</sup> §-st 59 peab müraallika valdaja tagama, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete alusel määratakse alad olenevalt iseloomust erinevatesse mürakategooriatesse. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71<sup>7</sup> on määratud mürakategooriatele vastavad normväärtused. Müra piirväärtus on normväärtus, mis näitab suurimat lubatud mürataset, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt rakendatakse ehitusmüra piirväärtusena ajavahemikul kl 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Eeldatavalt tehakse ehitustöid päevasel ajal, mistõttu on ehitusmüra piirväärtuse ületamine ebatõenäoline. Hoonete ja teede rajamisel kasutatavad erinevad mehhanismid ja masinad põhjustavad ehitustegevusele iseloomulikku müra, mis võib olla lähimate elanike jaoks kohati häiriv. Ehitustegevusest põhjustatud negatiivne mõju piirkonna müratasemele on lühiajaline ja pöörduv, st tavapärases suurem müra esineb ainult ehitusperioodi ajal ja ehitustegevuse lõppemisel see lakkab. **Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitavat müra minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ja vältides asjatu müra teket (näiteks masinate asjatu käitamine).**

Kasutusperioodil kaasneb detailplaneeringu elluviimisel tavapärane linnalisele keskkonnale iseloomulik müra, mis on seotud tehnoseadmete (ventilatsioonisüsteem jms) kasutamise, lisanduva liikluskoormuse ja inimeste igapäevase tegevusega. Oluline on arvestada, et tehnoseadme valdaja vastutab ümbritsevate alade mürakategooria mürataseme nõuete täitmise eest. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Elamupiirkonna alal tuleb arvestada elamumaale kehtivate rangemate normidega. **Detailplaneeringus tuleb juhtida tähelepanu vajadusele arvestada tehnoseadmete tekitatava müra puhul keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud müra normtasemeid.**

Piirkonda lisanduvast liikluskoormusest tulenevalt tõuseb ka piirkonna müratase, kuna võetakse kasutusele ala, kus varasemalt oli inimtegevus minimaalne. Läbimõeldud kergliikluslahendus, mis soodustab kohalikele ala külastamist jalgsi või jalgrattaga, vähendab mürataseme tõusu. Muutus on läheduses elavatele inimestele tõenäoliselt tunnetatav ja võib olla häiriv, kuid tegemist on linnalisele keskkonnale ja ka elamupiirkonnale iseloomuliku müraga. Ei ole ette näha liiklusmüra osas kehtestatud piirväärtuse ületamist ega olulise ebasoodsa mõju esinemist. **Mürataseme vähendamiseks ja ka liiklusohutuse tagamiseks tasub sõidukiirus piirata elamupiirkonnas kuni 30 km/h – praegusel hetkel on sõidukiirus piiratud alates Veski tn ühesuunalise liiklusega ala algusest.**

**Kavandatava tegevusega seotud ehitustegevus võib põhjustada läheduses elavatele inimestele häiringut mürataseme tõusu tõttu, kuid ei ole ette näha piirväärtuste ületamist ning ajutine mõju müratasemele lakkab ehitustegevuse lõppemisel. Lähimad võimalikud häiringualasse jäävad elamud**

<sup>6</sup> Atmosfääriõhu kaitse seadus<sup>1</sup>, vastu võetud 15.06.2016.

<sup>7</sup> „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71.

asuvad Parkali tn 6 ja 8 ning lisaks juurde detailplaneeringuga planeeritud elamu, enamikes suundades puuduvad lähialal võimalikud häiringute vastuvõtjad. Kasutusajal avaldub müratasemele tavapärase linnalisele piirkonnale iseloomulik mõju, mille puhul ei ole ette näha müra normväärtuste ületamist. Kavandatava tegevuse elluviimine ei too seega ehitus- ega kasutusperioodil kaasa olulist negatiivset mõju müratasemele.

### 10.5 Mõju kultuuripärandile

Kavandatud planeeringuala paikneb osaliselt Paide vanalinna muinsuskaitsealal ning kogu ulatuses selle kaitsevööndis. Kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk muinsuskaitsealade kohaselt on tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine, kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine ning kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine. Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse § 8 lg 1 kohaselt tuleb muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt. Määruse § 8 lõige 2 kohaselt on Muinsuskaitseameti loata muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:

- 1) püstitada välismõõtmete tõttu muinsuskaitseala oluliste vertikaalsete dominantide vaadeldavust häirivaid või olulisi kaugvaateid muinsuskaitsealale varjavaid ehitisi;
- 2) püstitada muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmetelt või ehitismahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidelt mittedobivaid ehitisi;
- 3) paigaldada olulistele vaatesuundadele vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone.

Vastavalt muinsuskaitsealade seaduse § 33 lõikele 2 võib mälestist või muinsuskaitsealal asuvat ehitist kasutada lähtuvalt nüüdisaja vajadustest, kuid mitte viisil, mis võib ohustada mälestise või ehitise või selle osade säilimist. Muinsuskaitsealade seaduse § 33 lõike 3 kohaselt peab mälestise ja muinsuskaitseala säilimise tagamiseks mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise omanik või valdaja mälestist või ehitist hooldama ning vajaduse korral remontima.

Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kohaselt võib muinsuskaitsealal paiknevat ehitist (antud juhul Simsoni vesiveski hoone varet) restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel ja erialaspetsialisti muinsuskaitsealade järelevalve all muinsuskaitsealade seaduse §-s 35 sätestatud tingimustel ja korras. Seega detailplaneeringu raames tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused, mille alusel saab toimuda ridaelamu kavandamine. Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on tagada mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise ning nende osade säilimine. Ehitusprojekt peab vastama ehitusprojektile kehtestatud nõuetele ja olema kooskõlas muinsuskaitse eritingimustega.

**Seda, kas varemete ümberehitamine elamuks on võimalik, kas on võimalik tagada varemete osaline või täielik säilitamine või taastamine, selgub eritingimuste väljatöötamisel Muinsuskaitseameti või vastavat tegevusluba omava spetsialisti poolt, kes hindab ja võtab arvesse kõiki olulisi ja vajalikke asjaolusid (sh olemasolevate veskivaremete seisukorda ja nende ümberehitamise tehnilist võimalikkust ning 2017. aastal Veski ja Parkali tänavate nurgalt avastatud veskitammi, mis on osa**

**kunagise Paide kindluse vesirajatissüsteemist). Ehitustöid võib teha üksnes Muinsuskaitseameti loal tingimustel, mis tagavad mälestise säilimise.**

Kui muinsuskaitsealal tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurkiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Paide Linnavalitsusele.

**Spaahotelli ja kaubanduskeskuse rajamine ei mõjuta Paide vanalinna muinsuskaitseala väärtuseks olevaid muid ehitisi ja rajatisi, kui töötatakse välja Paide vanalinna muinsuskaitseala piirnemisega arvestav ja sellega sobituv arhitektuuriline lahendus, mis ei halvenda Paide vanalinna muinsuskaitsealale iseloomulike ehitiste ja rajatiste säilimist seelses sobivas ja toetavas keskkonnas. Spaahotelli ja kaubanduskeskuse kavandamiseks on vajalik arhitektuurivõistluse korraldamine ja vaadeldavuse analüüsi läbiviimine, tagamaks Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega kehtestatud nõuet vältida muinsuskaitseala kaitsevööndisse hoonestamisel järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt.**

#### **10.6 Mõju väärtuslikule maastikule**

Väärtuslikel maastikel kavandatav tegevus peab tagama nendele maastikele omaste kultuurilisalooliste, esteetiliste, looduslike, rekreatsiooniliste ja identiteediväärtuste säilimise. Säilitada tuleb väärtuslike maastike omapära maa sihtotstarbe muutmisel, samuti olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel.

**Paide vanalinna väärtusliku maastiku väärtused kattuvad Paide vanalinna muinsuskaitseala väärtustega, mistõttu peatükis 10.5 esitatud mõju hindamise järeldused, nõuded ja soovitused ühtivad mõju hindamise järeldustega (kohalduvad) Paide vanalinna väärtuslikule maastikule. Detailplaneeringu realiseerimisega ei halvendata juurdepääsu väärtusliku maastiku väärtuslikele elementidele (hoonestusele, rajatistele ja teedele).**

#### **10.7 Mõju pinnasele**

Detailplaneeringualal on tegemist turvastunud liigniiske alaga. Kavandatavate tegevuste mõju pinnasele on seotud ehitustegevusel tehtavate kaevetöödega, ala tõstmisega (maapinna täitmise), vundamentide rajamisega ning teede ehitusega. Detailplaneeringualal on pinnas olnud varasemalt valdavalt mõjutamata, kuid osaliselt on alale juba täitepinnast veetud ning veelgi varem on pärast Pärnu jõe suunamist uude sängi vana säng täidetud.

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb loodusliku pinnase hävimine, selle struktuuri ja funktsioonide muutumine. Kogu detailplaneeringualal tuleb ehitustegevuse võimaldamiseks teha ulatuslikke pinnasetöid – maapinna kõrgust tuleb tõsta (ala tuleb täita), arvestades Pärnu jõe veetasemetega. Üldjuhul arvestatakse ehitustegevuse kavandamisel üleujutataval alal veekogu 1% ületustõenäosusega veetasemega. Skepast&Puhkim OÜ poolt 2020. aastal koostatud töö „Paide linnas korduva üleujutusega ala piiri määramine ja Paide riskipiirkonnas üleujutuste leevendamise põhimõtete väljatöötamine“ on sisendiks uuele koostatavale Paide linna üldplaneeringule üleujutusega ala piiri määramiseks ning asustuse ja ehitustegevuse suunamiseks eesmärgiga ära hoida või vähendada Paide linnas kui üleujutusega seotud riskipiirkonnas üleujutuse võimalikke kahjulikke tagajärgi inimese tervisele, keskkonnale, kultuuriväärtustele ja majandustegevusele.

Töös määrati Pärnu jõe maksimumveetasemed neljas uuritavas punktis, sh detailplaneeringualast teisel pool Järve teed Vodja jõe suubumiskohas. Selles profiilis määrati Pärnu jõe 1% ületustõenäosusega veetasemeks 61,49 m, mis tähendab, et ehituskõrguse seadmisel selle kõrguse järgi tuleks alale täitepinnast vedada mahus, mis võimaldaks maapinda tõsta vähemalt ca 0,8 m võrra kõrgemale. Arvestades juba varasemal ajal planeeringuala põhja- ja lõunapoolsele alale osaliselt veetud täitepinnasega ja ala kõrgusega planeeringuala erinevates kohtades, on vajaliku täitepinnase maht suurusjärgus 40 000 m<sup>3</sup>. Samas, võttes arvesse veel turbamulla tihenemist täiendava raskuse, selle edasist lagunemist ning täitepinnase tihendamist, on vajamineva täitepinnase maht veel suurem.

Planeeringuala pinnase olulisemaid funktsioone on praeguses olukorras alale langeva sademevee imbumise võimaldamine, kui seda parasjagu võimaldab põhjaveetase ning Pärnu jõe veetase. Pärast planeeringu realiseerimist kaetakse suurem osa planeeringualast kõvakattega pindadega ning seega ei ole võimalik enam pinnasel antud asukohas seda funktsiooni täita.

Arvestades kunagist maakasutust, mil alalt voolas läbi Pärnu jõgi ning pärast jõe juhtimist uude sängi, mil ala on olnud aktiivsest inimtegevusest ja selle mõjualast väljas, on jääkreostuse esinemine alal vähetõenäoline. Samas ei saa teadmata reostuse esinemist kunagi alal välistada, mistõttu kui ehitustööde läbiviimisel tekib kahtlus pinnase reostuse osas, tuleb võtta pinnaseproovid ning analüüsida pinnasele kehtestatud piirväärtustega võrdlemiseks vajalike komponentide sisaldusi. Reostunud pinnase esinemisel tuleb see kogu ulatuses eemaldada ning anda üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele.

**Kavandatavate tegevuste mõju pinnasele on seotud ehitustegevusel tehtavate kaevetöödega, ala tõstmisega (maapinna täitmise), vundamentide rajamisega ning teede ehitusega.**

**Detailplaneeringuala asub üleujutataval alal. Ehituskõrguse seadmisel tuleks arvestada Pärnu jõe 1% ületustõenäosusega veetasemega, mis Vodja jõe suubumiskoha profiilis on 61,49 m. Alale tuleb täitepinnast vedada mahus, mis võimaldaks maapinda tõsta vähemalt ca 0,8 m võrra kõrgemale.**

Planeeringuala pinnase olulisemaid funktsioone on praeguses olukorras alale langeva sademevee imbumise võimaldamine, kui seda parasjagu võimaldab põhjaveetase ning Pärnu jõe veetase. Pärast planeeringu realiseerimist kaetakse suurem osa planeeringualast kõvakattega pindadega ning seega ei ole võimalik enam pinnasel antud asukohas seda funktsiooni täita. Sademevee käitlemise lahendust detailplaneeringu taotluses ega selle juurde kuuluvas seletuskirjas kirjeldatud ei ole, kuid läbimõeldud lahendus kompenseerib pinnase nimetatud funktsiooni kadumist. Mõju ei saa pidada oluliseks.

Jääkreostuse esinemine alal vähetõenäoline. Samas, kui ehitustööde läbiviimisel tekib kahtlus pinnase reostuse osas, tuleb võtta pinnaseproovid ning analüüsida pinnasele kehtestatud piirväärtustega võrdlemiseks vajalike komponentide sisaldusi. Reostunud pinnase esinemisel tuleb see kogu ulatuses eemaldada ning anda üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb seada tingimuseks projekteerimisele eelnevalt läbi viia ehitusgeoloogilised uuringud, selgitamiseks milliseid ehitustehnilisi lahendusi tuleb alal hoonestuse ja teede ning parklate rajamiseks rakendada.

Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks planeeringualal ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused) ning ehitusjäätmega. Tõenäosus saasteainete pinnasesse sattumiseks

**ei ole suur, kui rakendada keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest, mis puudutavad ehitustöödel kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist.**

**Kasutusperioodil lisanduvat ebasoodsat mõju pinnasele ei ole ette näha.**

### 10.8 Mõju pinna- ja põhjaveele

Alal on kõrge maapinnalähedase põhjavee tase. Spaahotellile maa-aluse korruse ehitamisel võib olla vajalik teostada kaevetöid allpool põhjaveetasel. Kaevetööde sügavuse ulatus allpool põhjaveetasel sõltub suuresti sellest, kui palju maapinda antud asukohas täidetakse. **Ehitustegevuse võimaldamiseks allpool põhjaveetasel tuleb ajutiselt põhjaveetasel lokaalselt vajalikus ulatuses alandada ja valida sellisele olukorrale vastavad ehitustehnilised lahendused (kessooni abil), tagamaks hoonekonstruktsioonide vastupidavus kõrge põhjavee tingimustes ning vara ja tervise kaitse. Põhjavee saastamise ohu minimeerimiseks tuleb rakendada meetmeid keskkonnaohutuse tagamiseks pidades kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ning tagada kõikide töötajate teadlikkus vee saastamise riskidest ning neid arvestav ja minimeeriv tegevus.**

**Põhjavee ajutine alandamise mõjuala on lokaalne ning veetase taastub pärast ehitustegevuse lõpetamist. Vee pumpamisel kasutatakse eesvooluna Pärnu jõge, kuid mõju selle kvaliteedile ei ole oluline, kuna eeldatavalt ei asu alal jääkreostuskoldeid ja tegemist on maapõues oleva puhta veega.**

Kasutusaegsed mõjud veekeskkonnale on seotud veetarbimise, reoveekäitluse ja sademevee ärajuhtimisega. Detailplaneeringuga kavandatud ehitised on kavas liita ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, järgides vee-ettevõtja ja võrguvaldaja poolt esitatavaid tehnilisi tingimusi.

Rajatava 6 korteriga ridaelamu joogi- ja tarbevee tarbimisvajadus on võrreldes kaubanduskeskuse ja spaahotelli veevajadusega oluliselt väiksem. Kaubanduskeskuse veetarve jääb tõenäoliselt väiksemaks võrreldes spaahotelli veetarbimise vajadusega, tegelikud veetarbimise vajadused ei ole teada. Hetkel moodustab Siluri-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumis Järva-Jaani põhjaveemaardlas Paide linnas ühisveevarustuses joogiveena kasutatavas Paide linnasisese linna maardla piirkonnas tegelik veevõtt lubatud veevõttust (730 000 m<sup>3</sup>/ööp<sup>8</sup>) veidi üle poole (2017. aastal 400 192 m<sup>3</sup>/ööp, 2018. aastal 416 100 m<sup>3</sup>/ööp, 2019. aastal 395 295 m<sup>3</sup>/ööp). Piimatoodete tootmisega tegelev ettevõtte AS E-Piim Tootmine kavatses rajada Paidesse Mündi tn 64 // Ruubassaare tee 12 katastriüksusele (kü tunnus 56701:001:0081) uue tehase, mis peaks tegevust alustama 2021. aasta keskpaigas. Tehase valmimisega on kavas hakata võtma nii olme- kui ka tootmisvett Paide linna ühisveevõrgust. Hinnanguline tarbitav veekogus on kuni 1 000 m<sup>3</sup>/ööp. Maksimaalse piimatööstuse jõudluse korral ületaks asula veetarbimine koos Paide linnasisese linna prognoositava veevajadusega (1 102 m<sup>3</sup>/ööp) põhjavee tarbevaru. Enne kinnitatud põhjaveevaru kasutamistähtaaja lõppu, s.o arvatavasti 2021. või 2022. aastal, algatab vee-ettevõtja põhjaveevaru hindamise ning peale selle kinnitamist taotleb ka keskkonnamuutust. Teostatud Paide veehaarde detailuuringu järgi on Paide linna veehaardest võimalik saada vett 2 000 kuni 4 000 m<sup>3</sup>/ööp. 2021. või 2022. aastal jooksul selgub ka piimatööstuse tegelik veevajadus, mis omakorda selgitab, kas ja kui palju on vaja Paide linnasisese linna põhjavee tarbevaru kogust suurendada (Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029, 2019 ja

<sup>8</sup> Põhjaveevaru on kinnitatud keskkonnaministri 06.04.2006 käskkirjaga nr 407 „Järva maakonna põhjaveevarude kinnitamine“.

muudetud 2020). **Detailplaneeringust huvitatud isik esitab vee-ettevõtjale taotluse tehniliste tingimuste saamiseks vee tarbimiseks ning vee-ettevõtja hindab kinnitatud tarbevarude ning Paide linna olmevajadusteks ning AS E-Piim prognoositavate veevajaduste alusel, kas soovivad veekogused jäävad lubatud tarbevaru piiresse või mitte. Seda, kas on vajalik ära oodata põhjaveevaru uuesti hindamise tulemused, mille alusel vee-ettevõtja endapoolsed kalkulatsioonid teeb, otsustab vee-ettevõtja koostöös Keskkonnaametiga (veeloa andjaga). Kui detailplaneeringu elluviimiseks vajalik veetarbimine jääb koos muude olemasolevate ja prognoositavate veetarbimistega Järva-Jaani põhjaveemaardlas Paide linnasisese linna piirkonnas Siluri-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumis kinnitatud või uuesti kinnitatava tarbevaru piiridesse, siis võibki eeldada, et olulist mõju Järva-Jaani põhjaveemaardla Paide linnasisese linna maardla piirkonna põhjavee koguselisele seisundile ei ole. Olgu öeldud, et Siluri-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumi looduslik ressurss (471 451 m<sup>3</sup>/ööp) on suurem kui põhjavee kinnitatud tarbeveevaru kogu põhjaveekogumis ehk erinevates põhjaveemaardlates kokku (25 620 m<sup>3</sup>/ööp), seega planeeringu elluviimine põhjaveekogumi kui terviku koguselist seisundit oluliselt ei mõjuta.**

Reoveekäitlus kavandatakse lahendada ühiskanalisatsiooniga liitumise teel. Paide linna reovesi puhastatakse 2014. aastal rekonstrueeritud reoveepuhastis (PUH0510730). Projekteeritud reostuskoormus on 40 225 ie ja töökoormus 15 000 ie (Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029, 2019 ja muudetud 2020). **Seega rakendatud on ca 1/3 reoveepuhasti projektkoormusest ning planeeringu realiseerimisega kaasnev lisakoormus reovee puhastamise võimekusele olulist mõju ei avalda. Tekkiv reovesi puhastatakse vastavalt Paide Vesi AS-le väljastatud keskkonnanloas sätestatud nõuetele, mis arvestab heitvee suubla hea seisundi saavutamise eesmärgiga. Seega ei ole ohtu ka Pärnu jõkke juhitava heitvee kvaliteedinäitajate halvenemiseks ja reovee käitlemise mõju Pärnu jõele ei saa pidada oluliseks.**

Enamik planeeringualast on kavas kõvakatte alla viia. Hoonete katustelt, teedelt ja parklate sademevesi on vajalik kokku koguda ja käidelda. **Rajada tuleb lahkvoolne kanalisatsioon.** Sademevee suublaks Pärnu jõgi. **Mõju Pärnu jõele ei saa pidada oluliseks, kui töötatakse välja sademevee käitlemise lahendus, millega võimaldatakse ühtlustada eesvoolu juhivat sademevee vooluhulka (pikendades selle viibeaega tekkekohas) ja järgitakse maksimaalses võimalikus ulatuses säästvate sademevee ärajuhtimissüsteemide põhimõtteid.** Sademevee säästlikul majandamisel on üheks esmaseks põhimõtteks sademevee tekkimiskohas selle moodustumise (suurte vooluhulkade) ja reostumise vältimine. Sisuliselt tähendab see kõvakattega alade minimeerimist, murukatuste ja haljaskatuste kasutamist, kõvakattega katusepindadelt puhta sademevee eraldi kogumist ja kasutamist (nt tualettpottides), ära juhtimist vajava sademevee äravoolu ühtlustamist, teede/platside puhtana hoidmist jne. Kuna planeeringuala on liigniiske, põhjaveetase kohati maapinnalähedane ja tihti Pärnu jõe poolt üleujutatav, siis **sademevee immutamise lahendusi kohapeal rakendada ei saa.** Arvestades sedavõrd suurelt alalt sademevee juhtimist suublasse on keskkonnanloa väljastamine tõenäoliselt vajalik ja selles sätestatud seirenõuete täitmisega saab omada kontrolli jõkke juhitava sademevee kvaliteedi üle. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kohaselt tohib lahkvoolest sademeveekanalisatsioonist sademeveelaskme kaudu suublasse juhtida sademevett, mille saastenäitajad ei

ületa määruse lisas 1 sätestatud piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille koormus on 2000–9999 ie, välja arvatud heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l. **Parklate sademevesi peab kindlasti läbima õli- ja liivapüüduuri enne suublasse juhtimist.**

## 10.9 Üleujutusohu ja sellest tulenevad mõjud

Skepast&Puhkim OÜ on teinud oma 2020. aastal koostatud töös „Paide linnas korduva üleujutusega ala piiri määramine ja Paide riskipiirkonnas üleujutuste leevendamise põhimõtete väljatöötamine“ ettepaneku ehituskeeluvööndi kehtestamiseks uues koostatavas üldplaneeringus Kaevu ja Veski tänavate ning Järve tee vahelisele alale. Ettepanekuna on toodud, et antud alal on ehitustegevus soovitatav vaid juhul, kui on tagatud kõrgvee kiire tagasivool Järve tee alt Pärnu jõkke läbi truupide vms lahenduse. See on vajalik põhjusel, et Järve tee on vee äravoolu tõkestavaks barjääriks – kui pärast suurvee perioodi veetase jões langeb, siis jääb vesi planeeringualale „lõksu“, kuna selle äravool jõkke on teetammi tõttu takistatud. **Seega alal saab soovitud arendustegevus toimuda vaid juhul, kui teadvustatakse üleujutusohu ning on täidetud üleujutuse ohu leevendavad meetmed. Võimaliku üleujutuseohu tõttu on kahjustuste (majanduslik kahju) ja veekogu reostumise vältimiseks vajalik alal maapinda tõsta, arvestades soovitatavalt Pärnu jõe 1% ületustõenäosusega maksimumveetasemega, st planeerides kõikide hoonete ehituskõrguseks vähemalt 61,49 m. Arvestades kavandatud ala maakasutust, tuleb sellest arvestusest lähtuda ka teede ja parklate kavandamisel. Planeeringuga soovitud ehitusõiguse mastaabi ja avaliku kasutuse tõttu tuleb teha koostööd kohaliku omavalitsuse ja Maanteeametiga, leidmaks ehitustehnilised lahendused vee kiireks tagasivooluks Pärnu jõkke.**

Uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kõrgvee mõjuga ehituskonstruksioonidele ja ehitusmaterjalidele. Üleujutusohuga piirkondades tuleb rajada kõrgveest mõjutatud ehitise osad veekindlate või hingavatena (vundament, elektrisüsteemid jm tehnovõrk).

Sademevee ärajuhtimise küsimus vajab asukoha eripärast ja ulatuslike kõvakattega pindade (katused, parklad, teed) rajamisest tulenevalt lahendamist konkreetset ja põhjalikult. Pärnu jõkke juhitavat sademevee vooluhulka on võimalik ühtlustada, kui võimaldatakse pikendada selle viibeaega ja aeglustada äravoolu tekkekohas kogumistiigi/-tiikide, kraavide/haljaskanalite rajamisega ja järgida maksimaalses võimalikus ulatuses säästvate sademevee ärajuhtimissüsteemide põhimõtteid. Sademevee säästlikul majandamisel on üheks esmaseks põhimõtteks sademevee tekkimiskohas selle moodustumise (suurte vooluhulkade) ja reostumise vältimine. Sisuliselt tähendab see kõvakattega alade minimeerimist, murukatuste ja haljaskatuste kasutamist, kõvakattega katusepindadelt puhta sademevee eraldi kogumist ja kasutamist (nt tualettpottides), ära juhtimist vajava sademevee äravoolu ühtlustamist, teede/platside puhtana hoidmist jne. Kuna planeeringuala on liigniiske, põhjaveetase kohati maapinnalähedane ja tihti Pärnu jõe poolt üleujutatav, siis **sademevee immutamise lahendusi kohapeal rakendada ei saa.**

Sademeveetiikide rajamisega saab ühtlustada sademevee äravoolu vooluhulka ning kaitsta äkiliste suurte vooluhulkadega kaasneva sademeveesüsteemide toimimise häirete eest. **Kogu sademeveesüsteem tuleb projekteerida nii, et need toimivad üleujutusperioodide ajal.**

Samas on teada, et intensiivseimad vihmad, millega kaasnevad järsud ärajuhtimist vajavad sademevee vooluhulga suurenemised, leiavad aset peamiselt väljaspool suurveeperioodi (kui Pärnu jõe vooluhulk ei ole

suur ja veetase kõrge) ja siis on jõe vastuvõtuvõime sademevee juhtimisel ka tagatud. **Sademevee ärajuhtimise lahendus vajabki seetõttu korralikku seireandmetel põhinevat analüüsi.**

**Parklate sademevesi tuleb suunat aläbi õli- ja liivapüüdurite. Tuleb arvestada, et sademevee ärajuhtimine ei tohi halvendada pinnase niiskustingimusi naaberkinnistutel. Sademevesi ja kanalisatsioon tuleb lahendada üleujutuskindlalt.**

**Planeerimisel üleujutusohuga aladel tuleb kaasata Päästeamet. Üleujutusohuga alale ehitamisel tuleb teadvustada üleujutusrisiki, mis kujutab ohtu inimese tervisele ja varale. Elektrivõrgud planeerida viisil, mis võimaldavad neid välja lülitada üleujutusala piires. Planeerida sademevee sulgemise süsteemid, et süsteem ei hakkaks tagurpidi tööle. Kanalisatsioonipumplatele tuleb rajada sõltumatu elektrivarustus, et kiirendada töövõime taastamist. Teede rajamisel arvestada üleujutuskõrgustega ning määrata tee minimaalne kõrgus sellest lähtuvalt. Hoonete tehnosüsteemid ei tohi üleujutuse korral vee alla jääda.**

#### 10.10 Mõju looduslikule mitmekesisusele ja looduskaitsealustele objektidele

Planeeringu elluviimisega hävitatakse alal kasvav taimestik. Tegemist on heakorrastamata alaga ja suures osas on tegemist väheväärtusliku ja isetekkelise võsa ja üksikpuudega. Planeeringu algatustaotluse seletuskirja kohaselt kasvab planeeringualal ka väärtuslikke puid: harilik hobukastan, pooppuu, siberi kontpuu, must lepp ja arukask. Arvestades planeeringuga taotletavat ehitusõiguse mahtu ja iseloomu, on planeeringu elluviimisel enamik neist puudest ilmselt vajalik likvideerida, kuid planeeringuga on ette nähtud uushaljastuse (puude, põõsaste, hekkide) kavandamine nii ümber kaubanduskeskuse ja spaahotelli perimeetri (planeeringuala lõuna-, edela ja läänepiirile vastu Järve tee 3, Parkali tn 6 ja Parkali tn 2//4 kinnistut, Järve tee ja kaubanduskeskuse vahele puhverribana) kui ka parkimisalade siseseks liigendamiseks. Elamumaa krundile on kavandatud kompaktne haljasala arvestades kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega. **Läbimõeldud uushaljastuse kavandamisega (liigid, asukoht, osakaal krundi suuruselt) on võimalik kompenseerida või vähemasti leevendada väärtuslikumate puude eemaldamist, ühtlasi toimib uushaljastus visuaalse barjäärina planeeringuala ja seda ümbritseva maakasutuse vahel ning pehmenab tehiskeskkonnast (hoonetest, parklatest, teedest) tulenevat mõju.**

**Puude likvideerimisel tuleb lähtuda Paide Linnavolikogu 20.09.2018 määrus nr 43 „Üksikpuu raiumise tingimused ja kord”, kuna alal ei ole tegemist metsaseaduse tähenduses metsaga.**

**Planeeringuala on tõenäoliselt loomastikule elu- või varjupaigana pigem väheväärtuslik ja pigem on ala kasutamine väheoluline, sest lõunas ja läänes piirneb tiheasustatud piirkonnaga, põhjas ja idas maanteega (mille liiklussagedus ei ole küll väga suur, ent omab siiski teatavat barjääri) ning on perioodiliselt üleujutatav.**

Pärnu jõe (antud asukohas nr 2 pinnaveekogumi) mittehea seisundi põhjuseks on paisud ning mitteheaks näitajaks kalastiku indeks (JKI) ning mitteheaks elemendiks kalastik. Jökke juhitava sademevee tõttu on jõevee kvaliteedi mõjutamine marginaalne ning ebasoodne mõju Pärnu jõe hoiuala kaitse-eesmärgiks olevale elupaigatüübile ja hariliku võldase elupaigale, välistatud.

### 10.10.1 Mõju Natura 2000 Pärnu jõe loodusalale. Etapp 1 – Natura-eelhindamine

KSH eelhindamise ühe osana tuleb anda hinnang kavandatava tegevuse (vaatamata sellele, kas tegevus asub Natura 2000 alal või väljapool seda) eeldatavast mõjust Natura 2000 võrgustiku alale ehk viia läbi Natura-eelhindamine. Natura-eelhindamisel on lähtunud MTÜ Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühingu poolt koostatud juhendmaterjalist „Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamisel Eestis“ (Kutsar et al., 2013, viimati täiendatud 2019) ning Riin Kutsari poolt koostatud ja Keskkonnaministeeriumi poolt täiendatud juhendmaterjalist „Eelhindamine: KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“ (Kutsar, 2018).

KeHJS § 33 lg 1 p 4 alusel tuleb KSH algatada, kui strateegiline planeerimisdokument on aluseks tegevusele, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik.

Natura-eelhindamine aitab otsustada, kas strateegilise planeerimisdokumendi elluviimine võib Natura ala terviklikkuse säilimisele ja kaitse-eesmärgiks olevatele liikidele ja/või elupaigatüüpidele mõju avaldada. Eelhindamise etapis hinnatakse, kas on võimalik objektiivselt järeldada, et tegemist on tõenäoliselt ebasoodsa mõjuga ala kaitse-eesmärkidele või mõju ei ole välistatud ja tuleks edasi liikuda asjakohase hindamise etappi, mis on võimalik üksnes KSH raames ja eeldab seega KSH algatamist.

#### 1. Kindlakstegemine, kas kava või projekt on Natura ala kaitsekorraldusega otseselt seotud või selleks vajalik

Kavandatava tegevuse eesmärk ei ole seotud Natura alade kaitsekorraldusliku tegevusega, st ei ole otseselt suunatud kaitsekorralduskavades määratletud vajalike kaitsetegevuste elluviimiseks.

#### 2. Kava või projekti kirjeldus ning kavandatava tegevusega kaasnevate mõjude tuvastamine

Detailplaneeringu eesmärk ja täpsem kirjeldus on esitatud peatükkides 1 ja 3.2. Planeeringu realiseerimise kasutuseperioodil on vajalik sademevee juhtimine suublasse, eeldatavalt Pärnu jõkke.

#### 3. Kavandatava tegevuse mõjualasse jäävate Natura alade iseloomustus

Pärnu jõe loodusala kui jõe elupaiga suurimaks väärtuseks on kärestikulised ja kiirema vooluga kivise-kruusase põhjaga jõelõigud, mida jõgedel tihti napib. Elupaiga mitmekesisuse mõttes on olulised ka aeglasema vooluga sügavamad alad kiirevooluliste lõikude vahel. Esna jõe suudmest Vodja jõe suudmeni on Pärnu jõgi õgvendatud ja seetõttu elupaiga kvaliteet madalam.

Harilikku võldast (*Cottus gobio*) võib Pärnu jõe loodusalal pidada tavaliseks ning laia levikuga liigiks, keda sobivates elupaikades esineb arvukalt. Vodja jõe suubumisest kuni Mündi sillani on jõe elupaigaline kvaliteet võldase jaoks rahuldav (B – liik tavaline), Mündi silla langul hea (A – liik sage) ning sealt allavoolu ca 2,5 km pikkuses lõigus taas rahuldav (B – liik tavaline). Liigi seisundile avaldavad mõju paisud ja muud voolutakistused ning elupaiga kvaliteet. Märksa suuremaks ohuteguriks on jõe kui elupaiga füüsilise kvaliteedi rikkumine (hüdroloogilise režiimi rikkumine) ja oluliselt väiksemaks ohuteguriks jõe eutrofeerumine ja orgaaniline reostus. Pärnu jõe loodusala kaitsekorralduskava 2015-2024 järgi on liigi kaitsekorraldusperioodi ja pikaajaline kaitse-eesmärk liigile soodsa elupaiga säilimine Pärnu jõe loodusalal 129,6 km kogupikkusega jõelõikude ulatuses, hea kvaliteediga elupaikade ulatus vähemalt 16,4 km ning seisundi üldhinnang alale liigist

lähtuvalt vähemalt B. Võldase soodsa elupaiga säilimine põhineb elupaigatüübi jõed ja ojad (3260) looduskaitsele heal seisundil.

#### 4. Tõenäoliselt ebasoodsate mõjude prognoosimine

Sademevee ärajuhtimise küsimus vajab asukoha eripärast tulenevalt (kõrge põhjavee tase, ala perioodiline üle ujutamine Pärnu jõe kõrgete veeseisude korral) lahendamist konkreetset ja põhjalikult. Suureneva pindmise äravoolu tõttu võib osutada vajalikuks sademeveetiikide rajamine, et ühtlustada sademevee äravoolu vooluhulka ajas. Äravoolu ühtlustamine on vajalik eelkõige sademevee ärajuhtimiseks kasutatava toru või kraavi vee vastuvõtuvõime tagamiseks. Arvestades kavandatava parkimisala suurus, ei ole võimalik teisiti, kui kokku kogutava sademevee juhtimine läbi õli- ja liivapüüduuri enne eesvoolu juhtimist, tagamaks veeseaduses ja keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 toodud nõuete täitmine, mis on kehtestatud vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund halvenemise vältimiseks.

**Pärnu jõe (antud asukohas nr 2 pinnaveekogumi) mittheea seisundi põhjuseks on paisud ning mittheaks näitajaks kalastiku indeks (JKI) ning mittheaks elemendiks kalastik. Jökke juhitava sademevee tõttu on jõevee kvaliteedi mõjutamine marginaalne ning ebasoodne mõju Pärnu jõe kui elupaigatüübile ja hariliku võldase elupaigale välistatud.**

Kokkuvõte: Natura eelhindamise tulemused ja järeldus

**Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel on ebasoodne mõju Pärnu jõe loodusala kaitse-eesmärgiks olevale jõe, mis on kaitstav jõgede ja ojade elupaigatüübina (3260) ning hariliku võldase (*Cottus gobio*) elupaigana, välistatud.**

#### **10.11 Oht inimese tervisele ja heaolule, sh õnnetuste esinemise võimalikkus**

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse puhul võib ehitustöödega kaasneda teataval määral õhukvaliteedi halvenemine ja mürataseme tõus ehitustööde tsoonis ja lähialal. **Inimeste tervist kahjustava välisõhu kvaliteedi piirväärtuste ületamist ega müra normtaseme ületamist ei ole ette näha. Mõju õhukvaliteedile ja müratasemele võib olla piirkonna elanikele tunnetatav häiringuna. Arvestades, et tegemist on tavapärase linnalisele keskkonnale iseloomuliku mõjuga, siis ei ole häiringu puhul tegemist olulise ebasoodsa mõjuga inimeste heaolule (vt ka ptk 10.3 ja 10.4).** Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse<sup>9</sup> (edaspidi KeÜS) § 14 sätestab, et igaüks peab rakendama meetmeid oma tegevuse või tegevusetusega põhjustatava keskkonnahäiringu vähendamiseks niivõrd, kuivõrd seda on mõistlik eeldada.

**Õnnetuste esinemise tõenäosus ja oht inimeste tervisele on väike, eeldusel, et ehitustööde käigus järgitakse õhu, pinnase, pinnavee ja põhjavee kaitset puudutavaid õigusakte ning head ehitustava. Kasutusperioodil on õnnetuste esinemise oht seotud eelkõige hoonete ohutuse (näiteks tuleohutus) ja liiklusohutusega. Kui hoonete ja teede projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse seadusandlusest tulenevaid nõudeid, siis on õnnetuste esinemise tõenäosus ja võimalik oht inimeste tervisele väike.**

**Kogu detailplaneeringualal tuleb ehitustegevuse võimaldamiseks teha ulatuslikke pinnasetoid tagamaks hoonete ja rajatiste ohutus ning inimese tervise ja heaolu kaitse, sest alal on oodatavalt keerulised ehitusgeoloogilised tingimused. Detailplaneeringu koostamisel tuleb seada tingimuseks**

<sup>9</sup> Keskkonnaseadustiku üldosa seadus<sup>1</sup>, vastu võetud 16.02.2011

**projekteerimisele eelnevalt läbi viia ehitusgeoloogilised uuringud, selgitamaks milliseid ehitustehnilisi lahendusi tuleb alal hoonestuse ja teede ning parklate rajamiseks rakendada.**

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrus nr 19 § 2 sätestab, et hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase on 300 Bq/m<sup>3</sup>, kui valdkonda reguleerivates õigusaktides ei ole sätestatud teisiti. Määruse järgi on viitetase hoone ruumiõhu radoonisisalduse aasta keskväärtus või hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest aastas saadava efektiivdoosi väärtus, millest kummagi kõrgema näitaja korral tuleb kaaluda meetmete rakendamist kiirituse vähendamiseks. Sama radoonisisalduse viitetase kehtib keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 "Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadele" alusel tööruumides. Määruse § 4 lg 1 kohaselt korraldab tööandja õhu radoonisisalduse mõõtmise tööruumis, mis asub kõrgendatud radooniriskiga maa-alal ja paikneb maa all, hoone maa-alusel korrusel või hoone esimesel korrusel, kui maa-alune korrus puudub. Määruse lisas on toodud Eesti kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelu (haldusüksuste kaupa). Paide linna omavalitsusüksus ei kuulu kõrgendatud radooniriskiga maa-alade hulka.

Kuigi Paide linna omavalitsusüksus ei kuulu keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 alusel kõrgendatud radooniriskiga maa-alade hulka, näitab OÜ Eesti Geoloogiateenistuse pinnase radooniriski kaart, et omavalitsusüksuse haldusterritooriumil leidub piirkondi, kus radoonitase pinnaseõhus on kõrge (50–250 kBq/m<sup>3</sup>). **Planeeringualal ja lähiümbruses on radooniriski tase pinnases radooniriski kaardi andmeil 50-100 kBq/m<sup>3</sup>. Kõrgeks radooniriskiks peetakse radooni sisaldust pinnases üle 50 kBq/m<sup>3</sup>.** '

Eesti Vabariigi standardis EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" on ehitisealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase 50 kBq/m<sup>3</sup>. Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni sissepääsu tõkestavaid meetmeid.

Eesti Vabariigis kehtiva standardiga EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" antakse juhised nii uue radooniohutu hoone projekteerimiseks kui ka olemasoleva hoone radooniohutuks muutmiseks, käsitletakse põhjalikumalt radooniohu vähendamise meetmeid (alustades radooniohutu ehitamise üldpõhimõtetest ja lõpetades näiteks spetsiifiliste lahendustega vanadele keldriga hoonetele Jõgioja Ehitusfüüsika KB OÜ, Eesti Kiirguskeskus ja Eesti Geoloogiakeskuse poolt 2004. aastal koostatud trükises „Radooniohutu elamu“ on loetletud ära radoonisisalduse vähendamise võimalused, analoogne info on leitav Keskkonnaministeeriumi kodulehel (põranda konstruktsiooni ülevaatamine (aukude ja pragude sulgemine, uue põrandakatte paigaldamine, radooni kogumise torude paigaldamine), ventilatsioonisüsteemi paigaldamine, mis tekitab hoonesse väikese ülerõhu).

Eesti Geoloogiateenistuse pinnase radooniriski kaart ei ole siiski piisavalt täpne asukohapõhiselt hoonete kavandamisel radoonivastaste meetmete rakendamise üle otsustamiseks, mistõttu **teeb ekspert ettepaneku enne projekteerimist alal läbi viia radoonitaseme mõõtmised maapinnas**. Eestis pakub akrediteeritud radoonitaseme mõõtmisi nii maapinnas kui hoonetes Tulelaev OÜ (Radoonitõrjekeskus) (akrediteerimistunnistus väljastatud 01.10.2020). **Radoonitaseme mõõtmistulemused pinnases annavad olulist infot, kas tõrjemeetmete rakendamine on üldse vajalik ja kui on, siis millised konkreetsed võtted oleksid vajalikud, et radoon ei pääseks majade siseõhku. Inimesed, kes alal hakkaksid viibima**

pikemaajaliselt ja keda oht tervisele potentsiaalselt mõjutab, on kaubanduskeskuse ja spaahotelli töötajad ning spaahotelli külastajad, samuti kavandatava ridaelamu elanikud. Suurem on oht spaahotelli keldrikorrusel, aga ka esimesel korrusel. Teisel korrusel ja kõrgemal on oht väiksem.

Kavandatava tegevuse elluviimisel väheneb planeeringuala ümbruses olemasolevate elamute **privaatsus**. Praeguse üldkasutatava maa läheduses elavad inimesed võivad olla oma igapäevategevusi mõnevõrra laiendanud ka detailplaneeringualale jäävale alale. Seoses sellega, aga ka eraldiseisvalt võib planeeringu elluviimine tähendada mõne piirkonna elaniku jaoks ümberkorraldusi igapäevases elus. **Elanikel võib esineda vastuolusid maakasutuse muutuse osas, samas vahetu ehitustegevus seoses elamu ehitamisega on kooskõlas hetkel kehtiva üldplaneeringuga. Uute elamispiindade loomine panustab mõnevõrra Paide linna elamufondi parendamisse. Spaahotelli ja kaubanduskeskuse väljaarendamine panustab piirkonna arengusse, toetab turismi edendamist ja pakub uusi töökohti.**

Planeeringu elluviimisel luuakse ohutu ja mugav liikumisvõimalus (mis praegu puudub, aga oleks vajalik) Veski ja Parkali tn ristumiskohast Järve tee ääres paikneva kergliiklusteeni.

#### 10.12 Mõju loodusressursside kasutamisele

Kaitseks Pärnu jõe poolt põhjustatavate sagedaste üleujutuste eest tuleb planeeringualal maapinda tõsta vähemalt ca 0,8 m võrra võrreldes praegusega ning see nõuab maapõueressursse. Skepast&Puhkim OÜ poolt 2020. aastal koostatud töös „Paide linnas korduva üleujutusega ala piiri määramine ja Paide riskipiirkonnas üleujutuste leevendamise põhimõtete väljatöötamine“ määrati Pärnu jõe maksimumveetasemed muuhulgas detailplaneeringualast teisel pool Järve teed Vodja jõe suubumiskoha lävendis. Selles profiilis määrati Pärnu jõe 1% ületustöenäosusega veetasemeks 61,49 m, mis tähendab, et **ehitusnulli (ehituskõrguse) seadmisel selle kõrguse järgi tuleks maapinda tõsta vähemalt ca 0,8 m võrra**. Arvestades juba varasemal ajal planeeringuala põhja- ja lõunapoolsele alale osaliselt veetud täitepinnasega ja ala kõrgusega planeeringuala erinevates kohtades, on **vajaliku täitepinnase maht suurusjärgus 40 000 m<sup>3</sup>**. Samas võttes arvesse veel **turbamulla tihenemist täiendava raskuse all, selle edasist lagunemist ja täitematerjali tihendamist, on vajamineva täitepinnase maht veel suurem**.

**Maavarade (nt täiteliiva) kaevandamise mõju on hinnatud kaevandamisloa taotluse menetluse käigus ning seda ei ole vaja eraldi hinnata. Kui on võimalik kasutada muudelt objektidelt üle jäävat kaevepinnast, siis saab/võiks võimaluse korral seda taaskasutada ja nii on võimalik vähendada karjääridest kaevandatavate taastumatute loodusressursside kasutamist.**

Ala asub Epu-Kakerdi turbamaardlal. **Hoolimata sellest, et planeeringualal on tegemist passiivsete reservvarudega, on maavara siiski maardlana arvele võetud ja seega kehtivad maapõueeadusest tulenevad nõuded.** Maapõueeaduse § 14 lõike 1 alusel tuleb maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel haldusorganil tagada juurdepääs maavarale ning maavara kaevandamisväärsena säilimine juhul, kui ei ole tegemist maavara kaevandamisega, muul viisil looduslikust seisundist eemaldamise, kasutamise ega tarbimisega käesolevas seaduses või selle alusel lubatud ulatuses. Seega **tegevuste elluviimise võimaldamiseks tuleb taotlelda Maa-ameti alal paikneva turbavaru registrist välja arvamist.**

### 10.13 Jäätmetekke ja –käitlusega kaasnevad mõjud

Ehitusjätmed tuleb kohapeal sorteerida ning käidelda vaastavalt jäätmeseaduses, selle alamaktides ja Paide linna jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitusjärgselt kaasneb kavandatava tegevusega tavapärase linnalise piirkonna elamu- ja teeninduspiirkonnale omane jäätmetekke. **Läbimõeldult ja Paide linnas kehtivat korda järgides korraldatud jäätmekäitlus olulist negatiivset keskkonnamõju ei põhjusta. Detailplaneeringus tuleb kavandada jäätmekäitluse korraldus ja tagada jäätmeveoks vajalik ligipääs.**

### 10.14 Kumulatiivne ja piiriülene mõju

AS E-Piim Tootmine kavatseb rajada Paidesse uue tehase, mis peaks tegevust alustama 2021. aasta keskpaigas. Maksimaalse piimatööstuse jõudluse korral ületaks asula veetarbimine koos Paide linnasisese linna prognoositava veevajadusega põhjavee tarbevaru. Enne kinnitatud põhjaveevaru kasutamistähtaja lõppu, s.o arvatavasti 2021. või 2022. aastal, algatab vee-ettevõtja põhjaveevaru hindamise ning peale selle kinnitamist taotleb ka keskkonnamuutmist. Teostatud Paide veehaarde detailuuringu järgi on Paide linna veehaardest võimalik saada vett 2 000 kuni 4 000 m<sup>3</sup>/ööp. Detailplaneeringust huvitatud isik esitab vee-ettevõtjale taotluse tehniliste tingimuste saamiseks vee tarbimiseks ning vee-ettevõtja hindab kinnitatud tarbevarude, Paide linna olmevajadusteks ning AS E-Piim prognoositavate veevajaduste alusel, kas soovivad veekogused jäävad lubatud tarbevaru piiresse või mitte. Seda, kas on vajalik ära oodata põhjaveevaru uuesti hindamise tulemused, mille alusel vee-ettevõtja endapoolsed kalkulatsioonid teeb, otsustab vee-ettevõtja koostöös Keskkonnaametiga (veeloa andjaga). **Kui detailplaneeringu elluviimiseks vajalik veetarbimine jääb koos muude olemasolevate ja prognoositavate veetarbimistega Järva-Jaani põhjaveemaardlas Paide linnasisese linna piirkonnas Siluri-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumis kinnitatud või uuesti kinnitatava tarbevaru piiresse, siis võibki eeldada, et olulist mõju Järva-Jaani põhjaveemaardla Paide linnasisese linna maardla piirkonna põhjavee koguselisele seisundile ei ole. Olgu öeldud, et Siluri–Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumi looduslik ressurss (471 451 m<sup>3</sup>/ööp) on suurem kui põhjavee kinnitatud tarbeveevaru kogu põhjaveekogumis ehk erinevates põhjaveemaardlates kokku (25 620 m<sup>3</sup>/ööp), seega planeeringu elluviimine põhjaveekogumi kui terviku koguselist seisundit oluliselt ei mõjuta.**

Lähipiirkonnas ei ole teada muid suuremahulisi arendusi, millega seoses võiks esineda kumulatiivne mõju.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne piiriülest mõju.

## 11. Kokkuvõte ja järeldused, sh ebasoodsa mõju ennetamise, vältimise ja leevendamise meetmed

Eelhindangu koostaja hinnangul saab välistada planeeringu elluviimisel olulise ebasoodsa mõju, st keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja läbiviimine ei ole vajalik. On oluline märkida, et tegemist on Pärnu jõe lammialaga ja see ala on ehitustegevuseks üldiselt keeruline (turvasmuld, kõrge põhjavee tase, liigniiskus, ala perioodiline üleujutamine Pärnu jõe tõttu).

Kavandatud tegevuste elluviimiseks esitab ekspert järgnevad tingimused, soovitused ja ettepanekud, mida tuleb silmas pidada detailplaneeringu koostamise ja selle alusel järgnevalt läbi viidava projekteerimise käigus, et vältida ja minimeerida võimalikke negatiivseid mõjusid:

- Valida intensiivselt tolmu tekitavate tööde teostamiseks soodsad ilmastikuolud (arvestades tuule tugevuse, tuule suuna ja õhuniiskusega) ning rakendada vajadusel meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt niisutamine).
- Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitatavat müra minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ja vältides asjatut müra teket.
- Detailplaneeringus tuleb juhtida tähelepanu vajadusele arvestada tehnoseadmete tekitatava müra puhul keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud müra normtasemeid.
- Puude likvideerimisel tuleb lähtuda Paide Linnavolikogu 20.09.2018 määrus nr 43 „Üksikpuu raiumise tingimused ja kord”, kuna alal ei ole tegemist metsaseaduse tähenduses metsaga.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavate keskkonnakaitse abinõude rakendamisele ja ohutusnõuete järgimisele ehitustöödel.
- Pinna- ja põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest.
- Ehitustööde läbiviimisel tuleb lähtuda õigusaktidest tulenevatest nõuetest, muuhulgas ka Paide linna kaevetööde eeskirjast.
- Tõenäosus saasteainete pinnasesse sattumiseks ei ole suur, kui rakendada keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest, mis puudutavad ehitustöödel kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist. Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata erilist tähelepanu kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavate keskkonnakaitse abinõude rakendamisele ja ohutusnõuete järgimisele.
- Reostunud pinnase esinemisel tuleb see kogu ulatuses eemaldada ning anda üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb seada tingimuseks projekteerimisele eelnevalt läbi viia ehitusgeoloogilised uuringud, selgitamaks milliseid ehitustehnilisi lahendusi tuleb alal hoonestuse ja teede ning parklate rajamiseks rakendada.

- Detailplaneeringu raames tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused, mille alusel saab toimuda ridaelamu kavandamine Simsoni vesiveski varemete asukohas. Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on tagada mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise ning nende osade säilimine. Ehitusprojekt peab vastama ehitusprojektile kehtestatud nõuetele ja olema kooskõlas muinsuskaitse eritingimustega. Seda, kas varemete ümberehitamine elamuks on võimalik, kas on võimalik tagada varemete osaline või täielik säilitamine või taastamine, selgub eritingimuste väljatöötamisel Muinsuskaitseameti või vastavat tegevusluba omava spetsialisti poolt, kes hindab ja võtab arvesse kõiki olulisi ja vajalikke asjaolusid (sh olemasolevate veskivaremete seisukorda ja nende ümberehitamise tehnilist võimalikkust ning 2017. aastal Veski ja Parkali tänavate nurgalt avastatud veskitammi, mis on osa kunagise Paide kindluse vesirajatissüsteemist). Ehitustöid võib teha üksnes Muinsuskaitseamet loal tingimustel, mis tagavad mälestise säilimise.
- Kui muinsuskaitsealal tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurkiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatu kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Paide Linnavalitsusele.
- Spaahotelli ja kaubanduskeskuse kavandamiseks on vajalik arhitektuurivõistluse korraldamine ja vaadeldavuse analüüsi läbiviimine, tagamaks Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega kehtestatud nõuet vältida muinsuskaitseala kaitsevööndisse hoonestamisel järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt.
- Võimaliku üleujutuseohtu tõttu on kahjustuste (majanduslik kahju) ja veekogu reostumise vältimiseks tuleb alal maapinda tõsta, arvestades soovitatavalt Pärnu jõe 1% ületustõenäosusega maksimumveetasemega, st planeerides kõikide hoonete ehituskõrguseks vähemalt 61,49 m. Arvestades kavandatud ala maakasutust, tuleb sellest arvestusest lähtuda ka teede ja parklate kavandamisel. Planeeringuga soovitud ehitusõiguse mastaabi ja kasutuse iseloomu tõttu tuleb teha koostööd kohaliku omavalitsuse ja Maanteeametiga, leidmaks ehitustehnilised lahendused kiireks tagasisivooluks Pärnu jõkke.
- Uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kõrgvee mõjuga ehituskonstruksioonidele ja ehitusmaterjalidele. Üleujutusohuga piirkondades tuleb rajada kõrgveest mõjutatud ehitise osad veekindlate või hingavatena (vundament, elektrisüsteemid jm tehnovõrk).
- Sademevee ärajuhtimise küsimus vajab asukoha eripärast ja ulatuslike kõvakattega pindade (katused, parklad, teed) rajamisest tulenevalt lahendamist konkreetset ja põhjalikult. Sademevee käitlemise lahendus peab olema insenertehniliselt teostatav, kestev ja säästev, kahjustamata sellega otseses kokkupuutes olevaid looduskeskkonna väärtusi. Suureneva pindmise äravoolu, eelkõige äärmuslike sademete esinemisel tõttu võib osutada vajalikuks sademete kogumistiigi/-tiikide rajamine, et võimaldada ühtlustada eesvoolu (Pärnu jõkke) juhivat sademevee vooluhulka, mis on oluline eelkõige valingvihmade korral ja kaitsta äkiliste suurte vooluhulkadega kaasneva sademeveesüsteemide toimimise häirete eest. Kogu sademeveesüsteem tuleb projekteerida nii, et

need toimivad üleujutusperioodide ajal. Oluline on säästvate sademevee ärajuhtimissüsteemide põhimõtete rakendamine.

Oluline on silmas pidada järgmist:

- ✓ sademevee käitlemine (kogumine ja ärajuhtimine) ei tohi halvendada pinnase niiskustingimusi ning ehitiste ja taristu kasutustingimusi naaberkiinnistutel;
  - ✓ parkimiskohtade arv ei tohiks olla suurem, kui on nõutud asjakohase standardiga;
  - ✓ Kõvakattega parklate sademevesi tuleb kindlasti suunata läbi õli- ja liivapüüduuri enne eesvoolu juhtimist;
  - ✓ Sademevesi ja kanalisatsioon tuleb lahendada üleujutuskindlalt.
- Planeerimisel üleujutusohuga aladel tuleb kaasata Päästeamet. Üleujutusohuga alale ehitamisel tuleb teadvustada üleujutusrisiki, mis kujutab ohtu inimese tervisele ja varale. Elektrivõrgud planeerida viisil, mis võimaldavad neid välja lülitada üleujutusala piires. Planeerida sademevee sulgemise süsteemid, et süsteem ei hakkaks tagurpidi tööle. Kanalisatsioonipumplatele tuleb rajada sõltumatu elektrivarustus, et kiirendada töövõime taastamist. Teede rajamisel arvestada üleujutuskõrgustega ning määrata tee minimaalne kõrgus sellest lähtuvalt. Hoonete tehnosüsteemid ei tohi üleujutuse korral vee alla jääda.
  - Puude likvideerimisel tuleb lähtuda Paide Linnavolikogu 20.09.2018 määrus nr 43 „Üksikpuu raiumise tingimused ja kord”, kuna alal ei ole tegemist metsaseaduse tähenduses metsaga.
  - Kui on võimalik kasutada muudelt objektidelt üle jäävat kaevepinnast, siis saab/võiks võimaluse korral seda taaskasutada ala täitmisel (maapinna tõstmisel) ja nii on võimalik vähendada karjääridest kaevandatavate taastumatuevate loodusressursside kasutamist.
  - Detailplaneeringus tuleb juhtida tähelepanu jäätmekäitluse korraldusele ja tagada jäätmeveoks vajalik ligipääs. Ehitusperioodil tuleb tegeleda lühikese ajavahemiku jooksul suure hulga jäätmetega, samas kasutusperioodiks peab välja töötama süsteemi pideva jäätmevoo võimalikult säästlikuks haldamiseks.
  - Detailplaneeringu koostamisel tuleb näha ette meetmed valgusreostuse vältimiseks (nagu suunatud valgustuse kasutamine ja ebavajaliku valgustuse välja lülitamine).
  - Detailplaneeringus on asjakohane juhtida tähelepanu hoonete ruumiõhu radoonisisalduse regulatsioonile. Enne projekteerimist on soovitatav alal läbi viia radoonitaseme mõõtmised maapinnas. Eestis pakub akrediteeritud radoonitaseme mõõtmisi nii maapinnas kui hoonetes Tulelaev OÜ (Radoonitõrjekeskus). Radoonitaseme mõõtmistulemused pinnases annavad olulist infot, kas tõrjemeetmete rakendamine on üldse vajalik ja kui on, siis millised konkreetset võtted oleksid vajalikud, et radoon ei pääseks majade siseõhku.
  - Ala asub Epu-Kakerdi turbamaardlal. Hoolimata sellest, et planeeringualal on tegemist passiivsete reservvarudega, on maavara siiski maardlana arvele võetud ja seega kehtivad maapõueseadusest tulenevad nõuded. Maapõueseaduse § 14 lõike 1 alusel tuleb maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel haldusorganil tagada juurdepääs maavarale ning maavara

kaevandamisväärsena säilimine juhul, kui ei ole tegemist maavara kaevandamisega, muul viisil looduslikust seisundist eemaldamise, kasutamise ega tarbimisega käesolevas seaduses või selle alusel lubatud ulatuses. Seega tegevuste elluviimise võimaldamiseks tuleb taotlelda Maa-ametiilt alal paikneva turbavaru registrist välja arvamist.

## Kasutatud materjalid

### Õigusaktid

1. Atmosfääriõhu kaitse seadus<sup>1</sup>, vastu võetud 15.06.2016.
2. Eesti territooriumi haldusjaotuse seadus, vastu võetud 22.02.1995.
3. „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“, Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 määrus nr 615.
4. „Hoiualade kaitse alla võtmine Järva maakonnas“, Vabariigi Valitsuse 08.09.2005 määrus nr 234.
5. „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase<sup>14</sup>“, ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrus nr 19.
6. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus<sup>1</sup>, vastu võetud 22.02.2005.
7. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus, vastu võetud 16.02.2011.
8. Looduskaitse seadus<sup>1</sup>, vastu võetud 21.04.2004.
9. „Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu“, keskkonnaministri 15.06.2004 määrus nr 73.
10. „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“, keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61.
11. Metsaseadus, vastu võetud 07.06.2006.
12. Maapõueseadus, vastu võetud 27.10.2016.
13. „Paide linna kaevetööde eeskiri“, vastu võetud Paide Linnavalikogu 20.09.2018 määrusega nr 46.
14. „Paide linna jäätmehoolduseeskiri“, vastu võetud Paide Linnavalikogu 18.10.2018 määrusega nr 57.
15. „Paide linn, Kaevu tn 4 maa-ala detailplaneering“, kehtestatud Paide Linnavalikogu poolt 30.05.2002.
16. „Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“, Vabariigi Valitsuse 14.07.2005 määrus nr 182.
17. Paide linna Tallinna – Veski tänava ja Järve tee vahelise ala detailplaneering. Kehtestatud Paide Linnavalitsuse 01.06.1998 korraldusega nr 326).
18. Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.
19. „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel<sup>14</sup>“, keskkonnaministri 30.07.2018 määrus nr 28.
20. Veeseadus<sup>1</sup>, vastu võetud 30.01.2019.
21. „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71.
22. „Üleujutusega seotud riskide ajakohastatud hinnangu kinnitamine“, keskkonnaministri 10.02.2019 käskkirj nr 1-2/19/105.
23. „Üksikpuu raiumise tingimused ja kord“, Paide Linnavalikogu 20.09.2018 määrus nr 43.

### Strateegilised planeerimisdokumendid

1. Järva maakonna arengustrateegia 2035+, heaks kiidetud Paide Linnavalikogu 21.02.2019 määrusega nr 7.
2. Järvamaa maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud maavanema 12.12.2017 korraldusega nr 1 1/17/329.

3. Paide linna üldplaneering, kehtestatud Paide Linnavolikogu 10.10.2002 määrusega nr 29.
4. Paide linna teehoiukava aastateks 2018-2022, kehtestatud Paide Linnavolikogu 15.11.2018 määrusega nr 61.
5. „Paide linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029“, Paide Linnavolikogu 24.01.2019 määrus nr 2, muudetud Paide Linnavolikogu 11.06.2020 määrusega nr 7.
6. „Paide linna arengukava aastani 2035 ja eelarvestrateegia aastateks 2020-2023 uue redaktsiooni kinnitamine“, kinnitatud Paide Linnavolikogu 19.11.2020 määrusega nr 11.

### **Muud allikad**

1. Arold, I. 2005. Eesti maastikud. Tartu Ülikool Geograafia Instituut.
2. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): Keskkonnaagentuur andmed seisuga 14.04.2021.
3. Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühing (koostajad: Aunapuu, A., Kutsar, R.), 2019. Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamisel Eestis. Tallinn.
4. Eesti pinnaveekogumite seisundi 2019. aasta ajakohastatud vahehindang. Keskkonnaagentuur, Keskkonnaministeerium, 2020. <https://www.keskkonnaagentuur.ee/et/eesmargid-tegevused/vesi/pinnavesi/veekogumite-seisundiinfo>
5. Ehitisregister, <https://www.ehr.ee/> (viimati vaadatud 09.04.2021).
6. EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.
7. Hartal Projekt OÜ, 2014 „Põhjaveekogumite seisundi hindamine. II etapp“.
8. Jõgioja Ehitusfüüsika KB OÜ, Eesti Kiirguskeskus, Eesti Geoloogiakeskus, 2004. „Radooniohutu elamu“.
9. Kultuurimälestiste register, <https://register.muinas.ee/>.
10. Kutsar, R., 2018. Eelhindamine: KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Naturaeelhindamine. Täiendatud keskkonnaministeeriumi poolt 2018.
11. Maa-ameti fotoladu, <http://www.maaamet.ee/fotoladu>.
12. Maa-ameti Geoportaali kaardirakendused, <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis>.
13. OÜ Eesti Geoloogiateenistus, Eesti pinnase radooniriski kaart, <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>.
14. Parkali tn 2//4 ja Ujula park P2 detailplaneeringu taotlusmaterjalid (taotlus, seletuskiri, joonised), esitatud Paide Linnavalitsusele 30.03.2021.
15. Petersell, V., Karimov, M., Täht-Kok, K., Shtokalenko, M., Nirgi, S., Saarik, K., Milvek, H., 2017. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas.
16. Skepast&Puhkim OÜ, 2020. “Paide linna korduva üleujutusega ala piiri määramine ja Paide riskipiirkonnas üleujutuste leevendamise põhimõtete väljatöötamine”. Töö number 2020\_0044.
17. Pärnu jõe loodusala kaitsekorralduskava 2015-2024.
18. VEKA (Veekasutuse andmebaas), <http://veka.keskkonnainfo.ee> (viimati vaadatud 09.04.2021).
19. Paide linna tänav. <https://www.yit.ee/ettevottest/yit-referentsid/paide-linnas-tallinna-tanava-rekonstrueerimine>.

---

## Lisad

---

**Lisa 1. Detailplaneeringuala eskiisjoonis (seisuga 30.03.2021)**

EHITUSÕIGUSE TABEL

pos. nr.	krundi planeeritud suurus m²	hoonete ehitisealune pind m²	hoone suurim korruselisus maa-pealne / maa-alune	hoone kõrgus (m) maapinnast / absoluutne kõrgus	abihoone kõrgus (m) maapinnast / absoluutne kõrgus	hoonete arv krundil hoone / abihoone	maa sihtistatav ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtistatav ja osakaalu % (katsarüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind (m²) katsarüksuse sihtistatavete kaupa	min. tulepüsivusklass	paikimiskohtade arv: normatiivne ja kavandatud	konteinte arv krundil	Kitsendused	Servituudi vajadus	Arhitektuurinõuded
1	36 800	12 500	2 / -	14 m /	-	1 / -	Ä 100%	Ä 100%	19 600	TP 2	218;343	-	• Tehnovõrgu kaitsevöönd; • Paide vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd; • Maardla;		<b>Ärihoonete arhitektuurinõuded:</b> Hoonestusviis: lahtine Katusekalle: 0-10° Maksimaalne kõrgus: maapinnast 14 m Maksimaalne korruselisus: Pos 1: 2 k maa peal Pos 2: 4 k maa peal, 1 k maa all
2	16 220	6300	4 / -1	14 m /	-	1 / -	Ä 100%	Ä 100%	15 000	TP 2	167;106	-	• Tehnovõrgu kaitsevöönd; • Paide vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd; • Maardla;		Välisviimistlus: Katusmaterjal: betoon, klaas, tellis, krohv, puit, ilmastikukindel ehitusplaat Piirded: rullmaterjal piirdeid mitte rajada
3	3057	600	2 / -	8 m /	5 m /	1 / 1	Eer 100%	E 100%	1200	TP 3	12; 12	6	• Tehnovõrgu kaitsevöönd; • Paide vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd; • Paide vanalinna muinsuskaitseala; • Maardla;		<b>Elumumaa arhitektuurinõuded:</b> Hoonestusviis: lahtine Katusekalle: 30-40° Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8 m Maksimaalne korruselisus: 2 korrust maa peal
4	5235	-	-	-	-	-	Üm 100%	Üm 100%	-	-	-	-	• Tehnovõrgu kaitsevöönd; • Paide vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd; • Paide vanalinna muinsuskaitseala; • Maardla;		Välisviimistlus: kivi Piirded: puultüppidest piire kuni 1,2 m või haljaspire
5	3805	-	-	-	-	-	Üm 100%	Üm 100%	-	-	-	-	• Tee kaitsevöönd; • Paide vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd; • Maardla;		
6	5705	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	• Tehnovõrgu kaitsevöönd; • Paide vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd; • Paide vanalinna muinsuskaitseala; • Maardla;		
<b>kokku</b>	<b>70 822</b>	<b>19 400</b>				<b>3 / 1</b>			<b>35 800</b>		<b>397;461</b>	<b>6</b>			

TINGMÄRGID

	DETAILPLANEERINGU ALA PIIR
	KINNISOMANDI PIIR
	MOODUSTATAVA KRUNDI PIIR
	OLEMASOLEV HOONE
	PLANEERITUD HOONESTUSALA
	PLANEERITUD 5 m KÕRGUSE HOONEMAHU VÕIMALIK ASUKOHT
	PLANEERITUD 12 m KÕRGUSE HOONEMAHU VÕIMALIK ASUKOHT
	PLANEERITUD 14 m KÕRGUSE HOONEMAHU VÕIMALIK ASUKOHT
	GALERII
	PLANEERITUD RIDAELAMU
	OLEMASOLEV SÕIDUTEE
	PLANEERITUD SÕIDUTEE / PARKLA
	PERSPEKTIVNE PARKLA
	OLEMASOLEV KERGLIKLUSTEE
	PLANEERITUD KÕNITEE
	PLANEERITUD HALJASTUSE VÕIMALIK ASUKOHT
	JUURDEPÄAS KRUNDILE
	OLEMASOLEV VEEKOGU
	OLEMASOLEV SETTETIK
	TEHNOVÕRGU KAITSEVÖÖND
	LIKVIDEERITAV OBJEKT
	TEE KAITSEVÖÖND
	PAIDE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA KAITSEVÖÖND
	PAIDE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA
	MAARDLA

	PLANEERITAV PARKIMISKOHTADE ARV ÜÜES
	PLANEERITAV PARKIMISKOHTADE ARV HOONES
	EHITISEALINE PIND
	HOONE / ABIHOONE
	MOODUSTATAVA KRUNDI POSITSIOONI NUMBER

OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD

	MADALPINGE ÕHULIIN
	MADALPINGE MAAKAABEL
	KESKPINGE MAAKAABEL
	KANALISEERIMISVÕRGUSTIK
	VEETÕRKESTIK
	LIKVIDEERITAV VEETÕRKESTIK

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD:

Planeeritava ala suurus	7,08 ha
Kavandatud krundite arv	6
Krunditava ala maa bilanss:	
ärirama	53 020 m²    75 %
üldkasutatav maa	9040 m²    13 %
transpordimaa	5705 m²    8 %
elumumaa	3057 m²    4 %
Korruselisus	2-4
Plan. parkimiskohtade arv	461

Märkused:  
1. Topo-geodeetilise alusplaaniga koostas Kagu Geodeesia OÜ 10.03.2021, töö nr. 21T019;

	Planeeringu koostamise	Paide Linnavalitsus	JÄRVA MAAKOND, PAIDE LINN	Töö nr 439
	Korraldaja	Optimal Projekt OÜ	PARKALI TN 2 // 4 JA UJULA PARK P2	ESKIS
	Planeerija	Arhitekt	I.Punger	M 1:1000
	Projektigraafik	Tehnik	A.Anton K.Kuus	09.04.2021
			PÕHJOONIS	AS-04

