



## PAIDE LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

**Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Paide

19. november 2020 nr 52

Otsus võetakse vastu planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 125 lõike 1 punkti 1, § 128 lõike 1 ja 5, § 142 lõike 2 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3 alusel.

Rimi Eesti Food AS ja Aqua Marina AS on esitanud taotluse Puuvilja tn 20, Puuvilja tn 29 ja Puuvilja tänav T5 kinnistutele detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga määrata alale ehitusõigus kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ning büroo- ja/või väikeettevõtlushoone rajamiseks.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 2,8 ha asub Paide linna põhjaosas, piirnedes 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ja Tallinna tänavaga, Järvamaa Kutsehariduskeskuse hoonekompleksiga ning naabruses asuvate korterelamutega. Ala on hoonestamata, sinna ulatub riigitee kaitsevöönd ja juurdepääs planeeringualale on 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru teel olevalt ringteelt. Puuvilja tn 20 (katastritunnus 56601:003:0412) kinnistule soovitakse rajada 2-kordne, ehitisealuse pinnaga 2143 m<sup>2</sup>, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ning Puuvilja tn 29 (katastritunnus 56601:003:0411) kinnistule 2-kordne, ehitisealuse pinnaga 786 m<sup>2</sup>, büroo- ja/või väikeettevõtlushoone. Detailplaneeringu alasse jääb ka Puuvilja tänav T5 kinnistu (katastritunnus 56601:001:0139), kuhu on Paide linna üldplaneeringu järgi kavandatud perspektiivse Puuvilja tänava algus. Detailplaneeringus soovitakse teha ettepanek maa-ala krundipiiride muutmiseks, et Puuvilja tänava algus ühtiks olemasoleva mahasõiduga ringteelt. Seoses sellega haaratakse osaliselt Soo tn 25//27//Tallinna tn 46//48//50//62//64//66 maaüksus detailplaneeringualasse, millel kehtib Tallinna tn 46/48/50/62/64/66/ Soo tn 25/27/ krundi detailplaneering (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 14. märts 2011 korraldusega nr 86). Eelpool nimetatud detailplaneeringut muudetakse POS3 ja POS4 osas, kuna Puuvilja tänava algus nihkub üldkasutatava maa krundile (Puuvilja tn 29). Detailplaneeringu alasse jäävad ka 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee L12 ja 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee L9 kinnistud, kus asub jalg- ja jalgrattatee.

Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõikest 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Antud kinnistud on Paide linna üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega ala. Paide linna üldplaneeringu kohaselt asub Puuvilja tn 20 kinnistu ärimaal, mis on kontorite-, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja nende teenindusmaa. Uute äride ja büroode maa-alad

nähakse ette olemasolevate elamu- ja tööstuspiirkondade vahetusse lähedusse sh ka Tallinna tänava ringtee põhjapoolses küljes. Äride teenindamiseks tuleb arvestada piisavalt hea transpordi ligipääsuga, asukoha linnaehituslike tingimustega ja perspektiivsete vajadustega. Puuvilja tn 29 kinnistu on üldplaneeringu kohaselt üldmaa ja seda soovitakse muuta äri- ja transpordimaaks, seega on vajalik koostada detailplaneering, milles taotletakse üldplaneeringu muutmist.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 punkti 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega soovitakse muuta Paide linna üldplaneeringut ja kavandatakse kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist. Lisaks tuleb *KSH* algatamise vajalikkust kaaluda *KeHJS* § 33 lõike 2 punkt 4, § 6 lõike 2 punkt 10, § 6 lõige 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2.

Eelhindang antakse lähtudes *KeHJS* § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning juhendist „*KMH/KSH* eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh *Natura*-eelhindamine“ (Riin Kutsar, 2015) ja eelhindangu ülesehitamisel arvestatakse ka dokumente „Keskkonnamõju hindamise eelhindangu andmise juhend“ (Keskkonnaministeerium, 2017) ning „*KSH* eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh *Natura*-eelhindamine“ (Riin Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018). Eelhindamisel on arvestatud Järva maakonnaplaneeringuga 2030+ (2018), Paide linna üldplaneeringuga (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29), Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2018-2029 (ÜVKA; Heka Projekt OÜ, 2018) ja Paide linna arengukavaga aastani 2035 (2018).

Alkranel OÜ poolt on koostatud eelhindang „Paide linnas Puuvilja tn 20, Puuvilja tn 29 ja Puuvilja tn T5 kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (*KSH*) eelhindang“ (lisa 4). Töös tõdetakse, et planeeritav kaubandushoone ning büroohoone on loogilises asukohas, jäädes Paide ringtee äärde, kust on tagatud hea juurdepääs. Lisaks asuvad planeeritavad ehitised nõo puhvertsoonis ehk maantee ja linna elukeskkonna (sh keskuse) vahel ning tagatud on optimaalne teenindusfunktsioonide kättesaadavus ja büroode kasutamine nii lokaalselt kui ka kaugemalt piirkonda liikuvate isikute poolt. Seega detailplaneeringus kavandatav on asupaika sobiv. Eelhindangu tulemusel olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heolule ette ei ole näha. *KSH* protsessi algatamine ei ole vajalik, kui järgitakse eelhindangus välja toodud leevendavaid meetmeid – müra tekitavad tehnoseadmed tuleb kavandada elamualadest kaugemale.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva *KSH* vajalikkuse üle otsustamiseks on linnavalitsus küsinud seisukohta Maanteeametilt ja Keskkonnaametilt. Maanteeametil polnud vastuväiteid *KSH* algatamata jätmise osas ja kuna planeeritav ala külgneb riigiteega nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru km 91,1-91,4, siis andis Maanteeamet enda poolsed seisukohad detailplaneeringu koostamiseks (lisa 3).

Keskkonnaamet oli seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning *KSH* algatamine pole vajalik. Samas juhtis Keskkonnaamet tähelepanu, et otsuse eelnõu peab sisaldama *KeHJS* § 35 lõike 5 punktis 6 sätestatud ning *KSH* algatamise vajalikkuse kaalumise alusena tuleb lisada *KeHJS* § 33 lõike 2 punkt 4, § 6 lõike 2 punkt 10, § 6 lõige 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille

korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkt 2. Otsuse eelnõud on vastavalt Keskkonnaameti märkustele täiendatud.

Lisaks juhtis Keskkonnaamet tähelepanu, et KSH eelhinnangust „Paide linnas Puuvilja tn 20, Puuvilja tn 29 ja Puuvilja tn T5 kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang“ ei selgu, kas ja kuidas mõjutab detailplaneeringu rakendamisel täiendav liikluskoormus (nt parkimisala, kus autod tekitavad müra ja heitgaase) lähedal asuvaid elamuid ja inimesi. Samuti ei nähtu, kuidas lahendatakse planeeringualal sademeveete käsitus (üsna suur maa-ala läheb kõvakatte alla) ja kas selles osas võib esineda mõjusid ning oleks vaja rakendada täiendavaid meetmeid. Linnavalitsus nõustub Keskkonnaametiga, et teemasid tuleb käsitleda, kuid leiab, et tulemuslikum on sobivama lahenduse leidmine detailplaneeringu faasis. Seega antakse sademevee ja vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus ning müra käsitletavat tingimused ja vastavus normidele koostatavas detailplaneeringus.

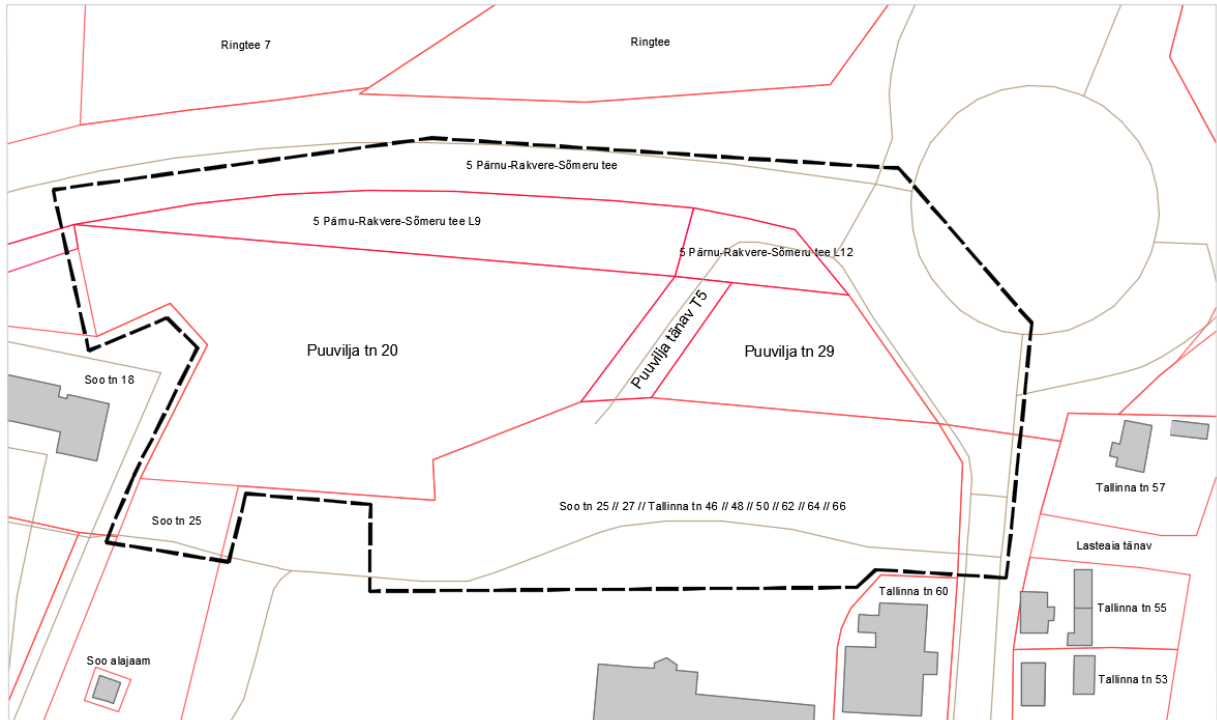
Puuvilja tn 20, Puuvilja tänav T5 ja 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee L9 kinnistule on algatatud Paide Linnavalitsuse 21.12.2009 korraldusega nr 704 „Heinamaa kinnistu ja selle lähiala detailplaneering“, mille algatamise korraldus tunnistatakse kehtetuks. Antud detailplaneeringu eesmärk ja ala kattub osaliselt algatatava detailplaneeringu alaga.




Detailplaneeringu algatajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavolikogu (Keskväljak 14, 72711 Paide linn, e-post [paide@paide.ee](mailto:paide@paide.ee)) ja koostamise korraldajaks Paide Linnavalitsus (Pärnu tn 3, 72711 Paide linn, e-post [paide@paide.ee](mailto:paide@paide.ee)). Detailplaneeringu koostamisega tulevad linnale osaliselt kohustused avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee (Puuvilja tänava pikenduse algus) väljaehitamise osas. Paide Linnavalitsuse eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise kulude kandmiseks, kuid Rimi Eesti Food AS ja Aqua Marina AS on algatamise taotluses väljendanud taht need ise kanda ja sõlmitud on vastav haldusleping ning eelkõikuleppe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.

1. Algatada Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneering. Planeeringuala piir on antud lisas 1 ning lähteseisukohad lisas 2 ja 3.
2. Jätta algatamata Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Eelhinnang on toodud lisas 4.
3. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Paide linna kodulehel <http://paide.kovtp.ee/detailplaneeringud> ning tööpäevadel Paide Linnavalitsuses kuu aja jooksul alates otsuse jõustumisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Paide Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Alt  
Linnavolikogu esimees



-  Planeeringuala
-  Olemasolevad hooned
-  Kinnistu piir

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Alt  
Linnavolikogu esimees

**Lähteseisukohad**  
**Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu**  
**koostamiseks**

1. Maa-ala kruntimine ette näha planeeringus.
2. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:
  - 2.1 krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed määrata detailplaneeringus;
  - 2.2 hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringus, arvestades haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega kruntidel.
3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
4. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema haljastatud. Säilitada Puuvilja tn 20 krundil olev kõrghaljastus ja parklad liigendada kõrghaljastusega.
5. Juurdepääs planeeringualale toimub 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru teel olevalt ringteelt. Kavandada jalakäijatele ligipääs riigimaantee ääres olevalt jalg- ja jalgrattateelt.
6. Planeeringul tagada vastavalt kasutusotstarbele standardikohane parkimislahendus, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimine lahendada krundisisiselt.
7. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel sademevee ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
8. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
9. Välisvalgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
10. Esitada ülevaade tekkivatest jäätmetest ja anda jäätmete käitlemise lahendus. Käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust.
11. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud elamute poole. Planeeringu koostamisel arvestada, et siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.
12. Detailplaneeringu mahus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
13. Planeeringualal on vajalik koostada ehitusgeodeetiline uurimistöo (topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500), mille aruanne esitada linnavalitsusele. Geodeetiline

alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.

14. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikuid, kelle õiguseid võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud. Teha koostööd kõikide planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate trasside ja tehnovõrkude valdajatega, detailplaneeringu koostamisele asumisel taotleda trasside valdajatelt tehnilised tingimused.
15. Planeeringu joonised (v.a situatsiooniskeem) vormistada mõõtkavas 1:500. Planeeringu koosseisus esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon olemasolevate ja planeeritavate ehitiste, olulisemate mahuliste rajatistega, üldise planeeringulise lahendusega ning planeeringus ettenähtud kõrghaljastusega.
16. Planeeringu vormistamisel arvestada Maa-ameti poolt koostatud „Planeeringute dokumentide Maa-ametile (maaktastripidajale) esitamise juhendis“ ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud nõuetega.

Lähteseisukohad koostas: Gerli Reiman, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Alt  
Linnavolikogu esimees