



PAIDE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine

Paide

16. märts 2023 nr 14

Otsus võetakse vastu planeerimisseaduse § 126 lõike 1 ja § 134 ning Paide Linnavalikogu 18.01.2018 määruse nr 3 "Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas" § 5 punkti 5 alusel ning juhindudes haldusmenetluse seaduse §-st 75, halduskohtumenetluse seadustiku §-dest 40 ja 46 ning Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 2 lõike 3 ja § 3 punktide 7, 9, 10, 12 ja 14.

Planeeringu koostaja, Tartu Arhitektuuribüroo osahinguga maastikuarhitekt Janne Vaine ja volitatud seitsmenda taseme arhitekt Roman Smuškin esitasid planeeringust huvitatud isikute Kinnisvaravalduse aktsiaseltsi ja Aqua Marina aktsiaseltsi (edaspidi *huvitatud isikud*) kinnituseks vastuvõtmiseks Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneering algatati, kinnitati lähteseisukohad ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Paide Linnavalikogu 19. novembri 2020 otsusega nr 52. Detailplaneeringu eesmärk on kinnisasjade Puuvilja tn 20 (katastritunnus 56601:003:0412) ja Puuvilja tn 29 (katastritunnus 56601:003:0411) krundipiiride muutmine ja ehitusõiguse andmine kaubandus- teenindus ja ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs eelnimetatud kinnisasjadele kavandatakse riigitee 5 Pärnu- Rakvere- Sõmeru tee ringristmikule ehitatud mahasõidu ja Tallinna tn 46/48/50/62/64/66/ Soo tn 25/27 krundi detailplaneeringus (kehtestatud Paide Linnavalitsuse 14.03.2011 korraldusega nr 86) planeeritud teemaa krundi Puuvilja tänav T6 kaudu, mis on Paide Linnavalikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringus (edaspidi *üldplaneering*) kavandatud Puuvilja tänava pikenduse osana.

Detailplaneeringu algatamiseks sõlmiti juunis 2021 Paide Linnavalitsuse ja huvitatud isikute vahel haldusleping nr 13-1/21/156-1 eelkõkkuleppena detailplaneeringukohaste rajatiste ehitamiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks seoses kinnisasjade Puuvilja tn 20 ja Puuvilja tn 29 maasihtotstarbe muutmisega üldmaast ärimaaks ja transpordimaaks.

Planeeringuala suurus on ca 2,9 hektarit, mis hõlmab kinnisasju Puuvilja tn 20 (katastritunnus 56601:003:0412), Puuvilja tn 29 (katastritunnus 56601:003:0411), Puuvilja tänav T5 (katastritunnus 56601:001:0139), Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee L9 (katastritunnus 56601:001:0153), Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee L12 (katastritunnus 56601:001:0141), Pärnu-

Rakvere- Sõmeru tee (katastritunnus 56601:008:0004), Soo tn 25 (katastritunnus 56601:001:0087), Tallinna tn 46 (katastritunnus 56601:003:1490), Tallinna tänav (katastritunnus 56601:003:0033), Ringtee 7 (katastritunnus 56701:001:0345) ja Väätša metskond 433 (katastritunnus 56601:001:0124).

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus. Planeeritav tegevus ei kuulu *KeHJS* § 33 lõikes 1 nimetatud tegevuste loetelusse, mille puhul tuleks keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*) algatada. Tuginedes *KeHJS* § 33 lõike 2 punktidele 3 ja 4, on vajalik *KSH* algatamise kaalumiseks anda keskkonnamõju eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega soovitakse muuta üldplaneeringut ja kavandatakse kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist. Eelhinnangu koostas osühing Alkranel keskkonnaekspert Elar Põldvere. Töös selgitatakse, et planeeritav kaubandushoone ja ärihoone on loogilises asukohas, jäädes riigitee äärde, millelt on tagatud hea juurdepääs. Lisaks asuvad planeeritavad ehitised maantee ja linna elukeskkonna vahelises puhvertsoonis. Planeeritavaga tagatakse teenindusfunktsioonide kättesaadavus kohalikele ja kaugemalt tulijatele. Eelhinnangust ei selgunud planeeritava tegevusega kaasneda võivaid olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja healole. *KSH* algatamine ei olnud vajalik, planeeringu koostamiseks ja kavandatavate tegevuste elluviimiseks anti keskkonnamõjude leevendamiseks leevendavad meetmed.

Tuginedes *KeHJS* § 33 lõikele 6, küsiti *KSH* algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt ja Transpordiametilt, kes ei pidanud vajalikuks *KSH*-d algatada. Paide Linnavalitsus kaalus *KSH* algatamise vajadust, tulenevalt planeerimisseaduse § 124 lõikest 6 ja § 142 lõikest 6 ja tuginedes *KSH* eelhinnangu lõppjäreldusele, et detailplaneeringu algatamisega ei ole eeldada olulise keskkonnamõju tekkimist ja *KSH*-d ei algatatud.

Detailplaneeringu eskiislahendus koostati novembriks 2021. Planeeringulahenduse krundid on moodustatud kinnisasjade Puuvilja tn 20, Puuvilja tn 29 ja Puuvilja tänav T5 krundipiiride muutmise tulemusel. Kruntidele on planeeritud hoonestusalad kaubandus- ja ärihoonele, sh. hoonete orienteeruvad asukohad, parkimiskorraldus, haljastus, liikluskorraldus ja tehnovõrkude esialgne lahendus. Lisaks on planeeritud tänavakrunt juurdepääsuks riigiteelt nr 5 hoonestusaladele.

Eskiislahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikus 26. november kuni 27. detsember 2021. Avaliku väljapaneku ajal oli eskiisiga võimalik tutvuda Paide linnavalitsuses, Pärnu tn 3 ja Paide linna veebilehe lingil <https://paide.kovtp.ee/detailplaneeringud>. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala piirinaabreid, teade avaldati ajaleht Järva Teataja 11. novembri 2021 numbris ja Paide linnalehe detsembrikuu numbris. Avaliku väljapaneku ajal esitasid ettepaneku Transpordiamet ning Haridus- ja Teadusministeerium. Transpordiamet juhtis tähelepanu varasemalt väljastatud seisukohtadele planeeringu kooskõlastamise etapiks, soovitati sademevee äravoolu planeerimiseks laiendada planeeringuala, sademeveelahendus ei tohi kahjustada riigitee muldkeha.

Päästeamet juhtis tähelepanu, et planeeringuala ohu hindamiseks Tallinna tn 59 Olerex tankla kui C-kategooria ohtliku objekti suhtes on vaja koostada ohuhinnang.

Haridus- ja Teadusministeerium tegi ettepaneku seletuskirja muutmiseks ja lisada riigi kinnisasja Tallinna tn 46 koosseisust eraldatava transpordimaa tasuta võõrandamise võimalus riigilt Paide linnale.

Eskiislahenduse avalik arutelu toimus 5. jaanuaril 2022 kell 16 Paide raekoja saalis ja veebis MS Teams. Arutelul osalesid huvitatud isik, planeeringu koostaja ja linnavalitsuse ametnikud, arutati avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid.

Kokkuvõtte eskiisi avalikust väljapanekust ja arutelust avaldati Paide linna veebilehel ja Järva Teataja 20. jaanuari 2022 ja Paide linnalehe veebruar 2022 numbris.

Detailplaneeringu põhilahenduse koostamise käigus muudeti planeeringuala piiri, et oleks ruumi lahendada sademevee ärajuhtimine hoonestusaladelt. Planeeringu algatamisel piiritletud planeeringuala oli ebapiisav sademevee äravoolu lahendamiseks, millele juhtis tähelepanu ka Transpordiamet. Täiendava alana võeti planeeringualasse riigiteest 5 põhjapoole jääv sadeveekraavi piirkond, mis puudutab kinnisasju Ringtee 7 ja Väätsa metskond 433. Planeeringuala suurenes 0,1 ha võrra ja see on näidatud planeeringujoonistel.

Detailplaneeringu põhilahendusena on alale planeeritud kruntide Pos 1 ja Pos 2 hoonestusalad, maakasutusotstarvetega kaubanduse- ja büroohoone maa, maksimaalsed ehitusalused pinnad, hoonete kõrgused ning juurdepääsuks tänavamaa krunt Pos 3. Hoonestusalade juurde on planeeritud parkimisalad, haljastus (liikluskorraldus parklates lahendatakse projekteerimise etapis) ja liitumistingimused Paide linna tehnovõrkudega. Planeeringuala sademevee äravool on lahendatud lokaalselt- alal tekkiv sademevesi juhitakse viibealale, kus see pumbatakse maanteetruubi kaudu olemasolevasse sadeveekraavi ja maaparandussüsteemi Prääma ÜP-22 kraavi. Planeeringus on määratud servituudivajadused ja planeeringu elluviimise tingimused. Planeeringulahenduseks koostati ohuhinnang kinnisasjal Tallinna tn 59 paikneva C-kategooria ohtliku kaitse suhtes, mida on arvestatud planeeringulahenduses. Lisaks on planeerimiseks koostatud liiklusuuring liikluskoormuse kasvu prognoosimiseks riigitee 5 planeeringuga seotud piirkonnas.

Enne planeeringu kehtestamist sõlmitakse haldusleping huvitatud isikutega, planeeringu elluviimisel avalikku kasutusse planeeritud tänavamaa krundi Pos 3 ehitamiseks, rahastamiseks ja tasuta üleandmiseks Paide linnale. Lisaks tuleb Paide linnal taotleda riigilt tänavamaa krundile Pos 3 kavandatud teemaa tasuta võõrandamist Paide linnale.

Planeeringu koosseisus on seletuskiri, olemasolev olukord, kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed, maakasutusplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis. Planeeringule on lisatud illustreerivad vaated planeeringulahenduse elluviimise kohta.

Detailplaneeringu põhilahendus kooskõlastati ajavahemikus september 2022 kuni jaanuar 2023 Rahandusministeeriumiga, Päästeametiga, Haridus- ja Teadusministeeriumiga, Transpordiametiga, Terviseametiga, Maa-ametiga, Põllumajandus- ja Toiduametiga, Muinsuskaitseametiga ja RMK-ga. Ametid seadsid kooskõlastamisel erinevaid tingimusi, millega on planeeringus arvestatud. Lisaks saadeti detailplaneeringu arvamuse avaldamiseks planeeringuala piirinaabritele, kes arvamusi ei avaldanud.

Vastuvõetav detailplaneeringu lahendus ei eelda olulise keskkonnamõju tekkimist piirkonnale, planeeringulahenduses on arvestatud KSH eelhinnangus käsitletud meetmetega.

Detailplaneering vastab planeerimisseaduses kehtestatud nõuetele, Paide linna ruumilise arengu ja huvitatud isikute arenduse eesmärkidele.

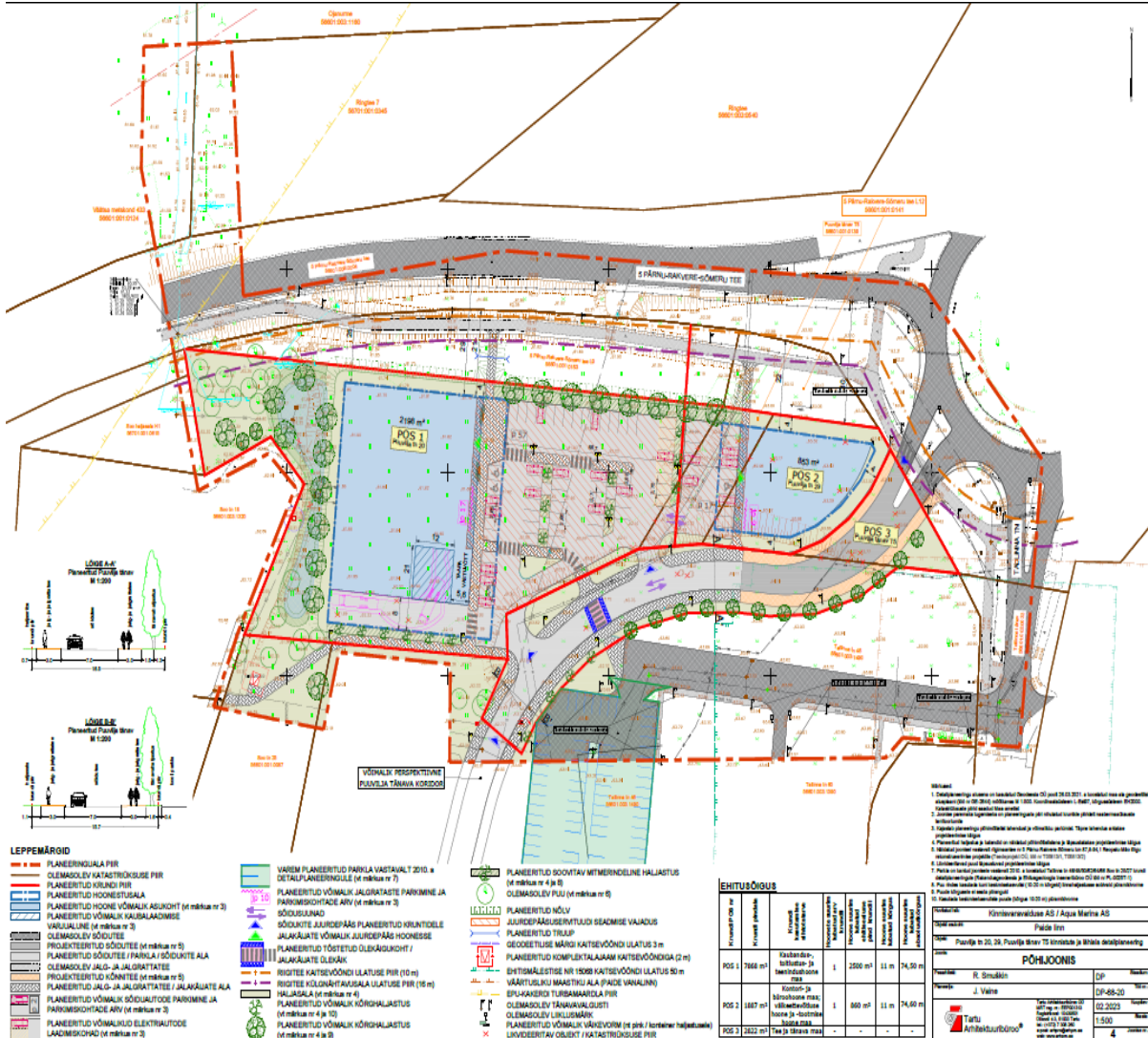
Vastuvõetav detailplaneeringu lahendus on näidatud otsuse lisades 1 (põhijoonis) ja 2 (tehnovõrkude joonis).

1. Võtta vastu Puuvilja tn 20, 29, Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala detailplaneering (Tartu Arhitektuuribüroo töö nr DP-68-20).
2. Detailplaneeringu vastuvõtmise otsusega saab tutvuda Paide linna kodulehe lingil: <http://paide.kovtp.ee/detailplaneeringud> .
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Paide Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Alt
linnavolikogu esimees

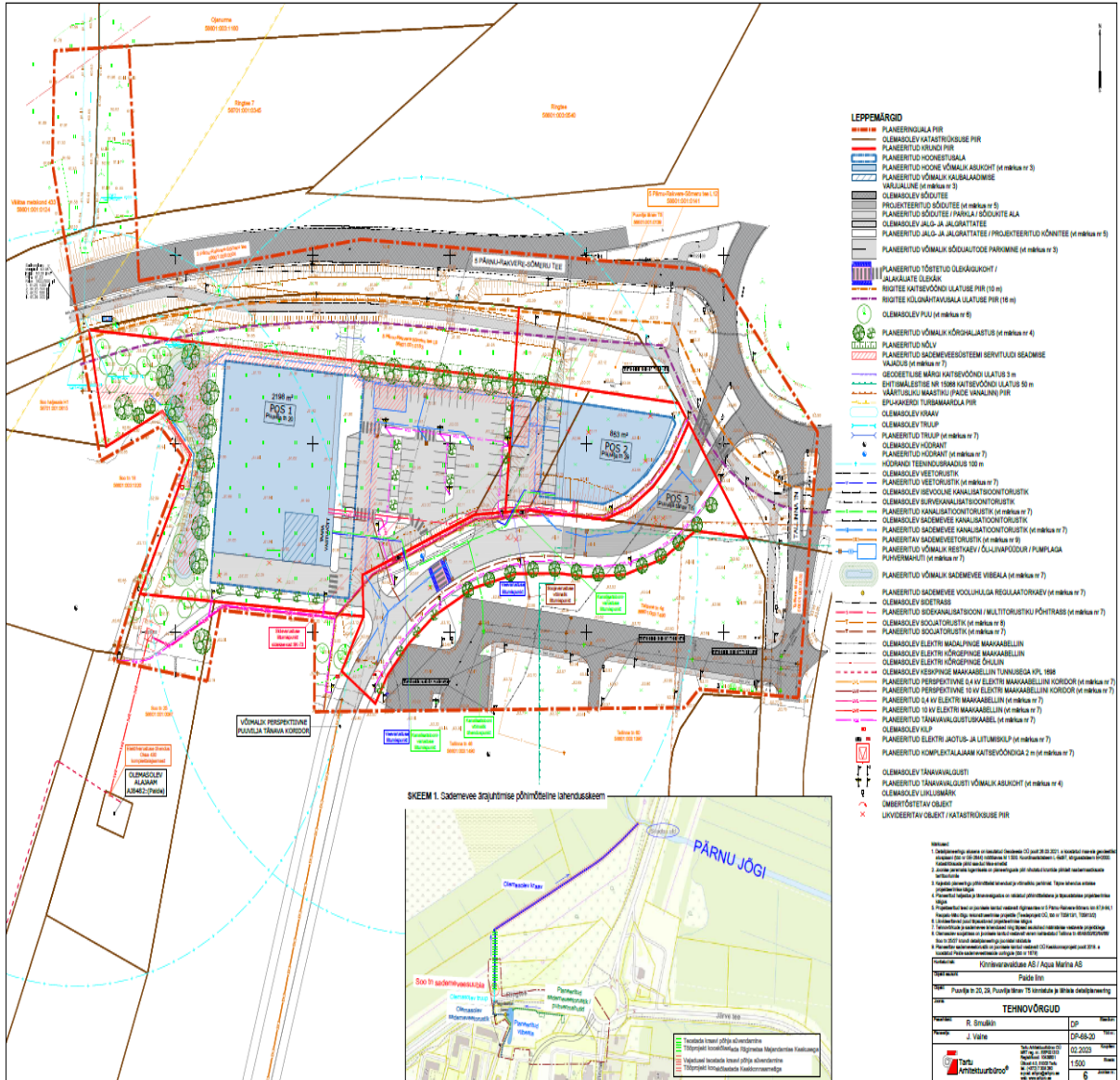
Lisa 1
Paide Linnavolikogu 16. märtsi 2023
otsuse nr 14 „Puuvilja tn 20, 29,
Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala
detailplaneeringu vastuvõtmine“ juurde



(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Alt
linnavolikogu esimees

Lisa 2
 Paide Linnavolikogu 16. märtsi 2023
 otsuse nr 14 „Puuvilja tn 20, 29,
 Puuvilja tänav T5 kinnistute ja lähiala
 detailplaneeringu vastuvõtmine“ juurde



(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Alt
 linnavolikogu esimees