

PAIDE LINNA ÜLDPLANEERING



LINN SÜDAMES

*Asukoht (L-Est'97) X 6533569
Y 593269*

September 2024

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Paide linna üldplaneering
PLANEERINGUALA:	Järvamaa, Paide linn
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringu koostamine Järvamaa Paide linnale
TÖÖ LIIK:	Üldplaneering
PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:	Paide Linnavalitsus Keskväljak 14, 72711 Paide linn Järva maakond
Kontaktisik:	Anti Annus planeeringute peaspetsialist Tel 383 8619, 511 3815 anti.annus@paide.ee
KONSULTANT:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Juhataja:	Urmas Uri Tel 730 0310, 565 9425 urmas@kobras.ee
Projektijuht/planeerija:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Kartograafid, planeerijad:	Piia Kirsimäe – kartograaf, planeerija Siiri Rist – kartograaf
Töögrupp:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm - keskkonnaekspert Marite Paat - keskkonnaekspert Erki Kõnd - projektijuht, projekteerija Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Silvia Türkson - maastikuarhitekt-planeerija Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollija:	Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

- 1) Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
 - KMH0046 Urmas Uri;
 - KMH0159 Noeela Kulm.
- 2) Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid: Urmas Uri, Teele Nigola
- 3) Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
- 4) Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
- 5) Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistöode tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsealine järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
- 6) Kutsetunnistused:
 - 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.

SISUKORD

1. Paide linna üldplaneeringu koostamise eesmärk ja lähtematerjalid	7
1.1 Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded.....	7
1.2 Paide linna ruumiline visioon.....	7
1.3 Ruumilise arengu üldised põhimõtted	8
2. Alade üldised maakasutus- ja ehitustingimused.....	10
2.1 Üldtingimused.....	10
2.1.1 Ehitised.....	10
2.1.2 Piirded.....	11
2.1.3 Haljastus.....	12
2.1.4 Metsa- ja põllumajandusmaad	13
2.1.5 Avalik ruum.....	14
2.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud	14
2.2.1 Detailplaneeringu koostamine KOV kaalutusotsusega ning avatud menetlusega projekteerimistingimuste väljastamine	15
2.2.2 Oluline avalik huvi.....	15
2.3 Arhitektuurivõistluse korraldamise kohustusega ala ja juhud	15
2.4 Tiheasustusalad ja kompaktse asustusega alad.....	17
2.5 Hajaasustusalad	17
2.6 Maakasutuse juhtotstarbed	18
2.6.1 Väike-elamu maa-ala.....	18
2.6.2 Kortereelamu maa-ala	19
2.6.3 Ühiskondlike ehitiste maa-ala.....	21
2.6.4 Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala	22
2.6.5 Haljasala ja parkmetsa maa-ala	22
2.6.6 Kaitsehaljastuse maa-ala	23
2.6.7 Supelranna maa-ala	23
2.6.8 Kalmistu maa-ala.....	23
2.6.9 Aianduse maa-ala.....	24
2.6.10 Äri maa-ala	24
2.6.11 Tootmise maa-ala.....	25
2.6.12 Segaotstarbega maa-alad	27
2.6.13 Riigikaitse maa-ala	28
2.6.14 Transpordi maa-ala	29
2.6.15 Tehnoehitise maa-ala.....	29
2.6.16 Jäätmekäitluse maa-ala.....	29
2.6.17 Mäe- ja turbatööstuse maa-ala.....	30
3. Veekogu kaldaala kasutamise- ja ehitustingimused	33
3.1 Ehituskeeluvööndi ulatuse muutmine.....	33
3.1.1 Ehituskeeluvööndi suurendamine	33
3.2 Üleujutus ja selle riskidega arvestamine	34
3.3 Planeeritud kunstkoelmud	37
4. Väärtused	38
4.1 Väärtuslikud maastikud	38
4.2 Ilusate vaadetega teelõigud ja vaatekoridorid.....	41
4.3 Kultuuriväärtuslikud objektid.....	42
4.3.1 Paide muinsuskaitseala.....	42
4.3.2 Arheoloogiatundlikud alad	43
4.3.3 Looduslikud pühapaigad	44
4.4 Miljööväärtusega hoonestusalad ja objektid	44

4.5	Väärtuslik põllumajandusmaa	47
4.6	Rohevõrgustik.....	48
4.7	Kaitstavad loodusobjektid.....	52
4.7.1	Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavad loodusobjektid	52
4.8	Puhkemetsad.....	53
4.9	Kõrgendatud avaliku huviga metsaalad	53
4.10	Kaitsemets.....	53
5.	Taristu	54
5.1	Transpordivõrk.....	54
5.1.1	Olulise liiklussagedusega teed	55
5.1.2	Oluliselt muudetavad teelõigud	55
5.1.3	Põhimaantee nr 2 ümberehitustööd	56
5.1.4	Tee kaitsevööndid	56
5.1.5	Jalgratta- ja jalgteed	57
5.1.6	Parkimine.....	58
5.1.7	Teede avalik kasutamine.....	60
5.1.8	Kallasrajale juurdepääs	61
5.1.9	Matkarajad.....	61
5.1.10	Lennuväli	62
5.1.11	Veeskamiskohad	62
5.2	Tehnovõrgud ja -rajatised.....	63
5.2.1	Elektri põhivõrk ja valgustus.....	63
5.2.2	Taastuenergia.....	64
5.2.3	Põhjavesi, pinnavesi ja kanalisatsioon. Sademevee ärajuhtimine	70
5.2.4	Soojavarustus.....	72
5.3	Maaparandussüsteemide maa-alad	72
6.	Ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted	73
7.	Olulise ruumilise mõjuga ehitised	74
8.	Ehitamine radooniohtlikus piirkonnas	75
9.	Müra normtasemed	75
10.	Sisejulgeolek	77
11.	Ettepanek Järvamaa maakonnaplaneeringu muutmiseks	77
12.	Ettepanek Järvamaa maakonnaplaneeringu täpsustamiseks	77
13.	Paide linna asustusjaotuse lahkmejoonte muutmine	80
14.	Üldplaneeringu elluviimine	83
15.	Ülevaade keskkonnamõju strateegilisest hindamisest.....	83
16.	Mõisted	85
17.	Lühendid	88

LISAD

Lisa 1. Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Lisa 2. Planeeringu koostamise alused ja lähtematerjalid

Lisa 3. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Lisa 4. Paide linna arengukava strateegilised arengueesmärgid ja ülesanded nende täitmiseks

Lisa 5. Mäeeraldised ja maardlad

Lisa 6. Väärtuslike maastike kirjeldus

Lisa 7. Miljööväärtuslikud alad ja kultuuriloolised objektid

Lisa 8. Kultuurimälestised

Lisa 9. Kaitstavad loodusobjektid

Lisa 10. Veealad

Lisa 11. Maaparandussüsteemid

Lisa 12. Looduslikud pühapaigad

Lisa 13. Muinsuskaitse eritingimused Paide linna üldplaneeringule

Lisa 14. Liiklust mõjutavate looduslike ohutegurite hindamine T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (E26) lõikudel Kose-Vööbu (km 40,0-68,0) ja Vööbu-Mäo (km 68,0-85,0) (MTÜ Studio Viridis Loodusharidus, 2008)

Lisa 15. Mäo-Pikknurme ulukiseire: Riigitee nr 2, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa, km 87–139 ulukite liikumine ja konfliktkohad ning meetmed elupaikade sidususe tagamiseks (OÜ Rewild, 2022)

JOONISED

1. Maakasutus

2. Taristu ja tehnovõrgud

3. Väärtused ja piirangud

4. Teed

5. Maakasutus: Anna küla väljavõte

6. Maakasutus: Kriilevälja küla väljavõte

7. Maakasutus: Mäo ja Sillaotsa küla väljavõte

8. Maakasutus: Mündi küla väljavõte

9. Maakasutus: Paide linnasisene linna väljavõte

10. Maakasutus: Roosna-Alliku aleviku väljavõte

11. Maakasutus: Sargvere küla väljavõte

12. Maakasutus: Tarbja küla väljavõte

13. Maakasutus: Viiraksaare küla väljavõte

14. Maakasutus: Viisu küla väljavõte

15. Taristu ja tehnovõrgud: Anna küla väljavõte

16. Taristu ja tehnovõrgud: Kriilevälja küla väljavõte

17. Taristu ja tehnovõrgud: Mäo ja Sillaotsa küla väljavõte

18. Taristu ja tehnovõrgud: Mündi küla väljavõte

19. Taristu ja tehnovõrgud: Paide linnasisene linna väljavõte

20. Taristu ja tehnovõrgud: Roosna-Alliku aleviku väljavõte

21. Taristu ja tehnovõrgud: Sargvere küla väljavõte

22. Taristu ja tehnovõrgud: Tarbja küla väljavõte

23. Taristu ja tehnovõrgud: Viiraksaare küla väljavõte

24. Taristu ja tehnovõrgud: Viisu küla väljavõte

1. Paide linna üldplaneeringu koostamise eesmärk ja lähtematerjalid

Paide linna omavalitsusüksus moodustati 2017. aastal endise Paide linna, Paide valla ja Roosna-Alliku valla ühinemise teel. Paide linn paikneb geograafiliselt Kesk-Eestis ning piirneb Türi, Kose ja Järva vallaga. Omavalitsusüksuse pindala on ca 442 km², mis moodustab Järva maakonnast ligikaudu 17%.

1.1 Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded

Paide linnavalikogu algatas 20.09.2018 otsusega nr 54 Paide linna üldplaneeringu (ÜP) koostamise ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Paide linna üldplaneeringu eesmärk on Paide linna territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja üldiste arengusuundade määramine, maakasutuse ja ehitustingimuste (sh projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused) seadmine ja täpsustamine ning seeläbi Paide linnast atraktiivse elamis- ja ettevõtluspiirkonna kujundamine.

Üldplaneeringu tingimused on aluseks maakorralduslikele toimingutele, ehitustegevusele, projekteerimistingimuste andmisele ja detailplaneeringute koostamisele. Üldplaneeringu koostamise ülesanded on sätestatud PlanS-es § 75 lõikes 1 ja neid on täpsustatud lähteseisukohtadega, lähtudes linna ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärkidest. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on esitatud lisana 1.

1.2 Paide linna ruumiline visioon

- Paide linna asustus on mitmekülgne ja ökonoomne, rõhuasetusega olemasolevate keskuste ja tuumikalade tihendamisele ja arendamisele. Kahaneva elanikkonnaga arvestamine tähendab kahaneva linnaruumi planeerimist – asustuse ja hoonestuse arendamist olulisemates keskustes ning külades, kus on olemas väljaehitatud taristu, keskendudes elukeskkonna kvaliteedi tõstmisele ja kohalike väärtuste säilitamisele.
- Külakeskused on õdusad elupaigad ja hästi seotud esmatähtsate teenustega, samas kui hajaasustusega piirkonnas on võimalik maalähedane eluviis.
- Avalik ruum on kvaliteetne ja mitmekesine, mis pakub kõigile kasutajarühmadele olemis- ja tegutsemisvõimalusi ning järgib universaalsaidaini põhimõtteid.
- Ehitatud keskkond on energiatõhus ja kestlik ning kasvab taastuvenergeetika arendamine.
- Liikuvuskeskkond on turvaline, sidus ja kõigile ligipääsetav, ühendades erinevate piirkondade sihtkohad, teenused, haridusasutused ja puhkealad. Kasutatakse puhtamaid ja tervislikumaid transpordivorme (jalgsi, jalgrattaga, elektriliikuritega liikumine).
- Paide linnas on paindlikud võimalused mitmekesise ettevõtluskeskkonna, sh põllumajanduse arendamiseks. Tootmisaladele hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et alale mahuks ka tootmisest tulenev mõjuala (sh kaitsehaljastus).
- Väärtustatud on kultuuripärandi püsimist, looduskeskkonna säilitamist ja elurikkuse suurendamist, arvestatud on kliimamuutustega. Rohevõrgustik on sidus ja puhkealad kõigile kättesaadavad.

1.3 Ruumilise arengu üldised põhimõtted

Ruumilise arengu üldised põhimõtted on kokkuleppe, mille alusel Paide linna territooriumi edasi arendada ning need on aluseks täpsemate maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel.

Paide linna ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii linna ruumiliste vajaduste kui maakonna ruumilise arengu suundumustega, mis on välja toodud peatükis 1.2 Paide linna ruumiline visioon ja Järvamaa maakonnaplaneeringus 2030+ (kehtestatud 12.12.2017). Linna visioon on:

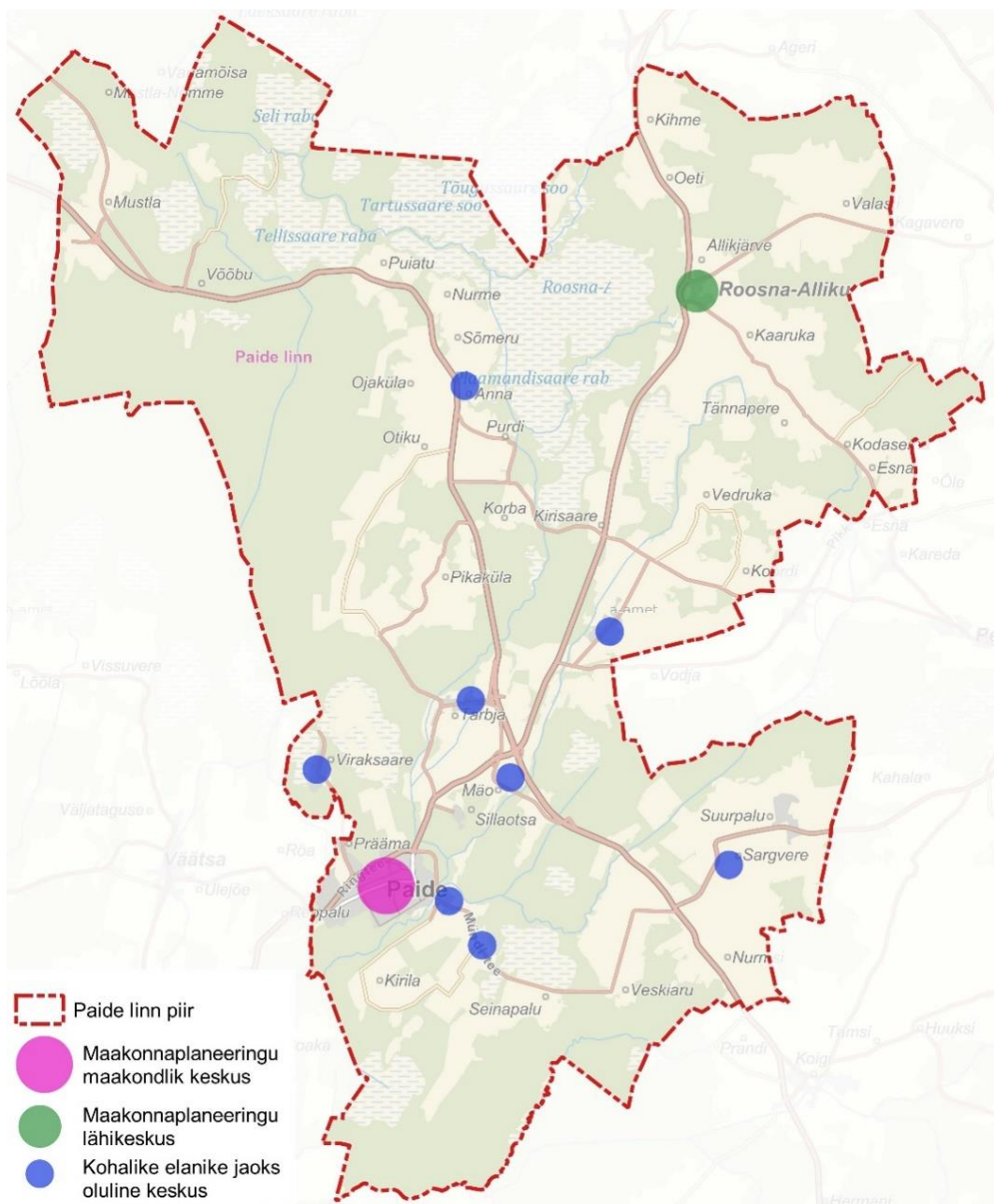
Paide on mõnusa õhustiku ja suhtluskultuuriga kogukondi ühendav linn, kus väärtustatakse kõrgelt haridust ja kultuuri. Siin elavad ettevõtlikud ja tervislike eluviisidega inimesed, elukeskkond on nüüdisaegne ja linnaruum terviklikult planeeritud.

Paide linna keskuseks on Paide linnasisene linn, mis on maakonnaplaneeringus määratud maakondlikuks keskuseks (skeem 1). Roosna-Alliku alevik on maakonnaplaneeringus määratud lähikeskuseks. Kohalike elanike jaoks on aga olulisteks veel ka väiksemad keskused nagu Anna, Kriievälja, Mäo, Mündi, Sargvere, Tarbja, Viraksaare ja Viisu küla. Keskusi käsitletakse üldplaneeringus tiheasustusalade (linnad ja alevikud) ja kompaktse asustusega aladena (külade kompaktsed keskused), kus on pööratud enim tähelepanu olemasoleva ehitatud keskkonna taaskasutusele ja tihendamisele. Ülejäänud linna territoorium on hajaasustusega ala.

Hajaasustuses tuleb hoonestuse kavandamisel järgida lähiümbruses välja kujunenud asustus- ja hoonestuslaadi (nt hoonete ja õuealade paigutus külas), kuid ei seata väga täpseid maakasutus- ja ehitustingimusi. Hajaasustuses on lubatud ainult üksik- ja paariselamute rajamine, et säilitada maaline asustusviis.

Sotsiaalse taristu teenuseid (tervishoid, haridus, sotsiaaltoetused, kultuur) on võimalik osutada olemasolevaid ehitisi kasutusele võttes ja kohandades, mistõttu üldplaneering selles osas maakasutuse laienemist ei kavanda.

Paide linna jääb üks Kesk-Eesti tähtsamaid liiklussõlmesid – kahetasandiline põhimaanteed Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa ja Pärnu–Rakvere–Sõmeru ristmik. Ettevõtluse ja tootmistegevuse arendamiseks on oluline kaasaegne taristu nagu kvaliteetne teedevõrk, elektrienergiaga varustus ja kommunikatsioonivahendid. Äri- ja tootmise maa-alade puhul tuleb järgida sobivust keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikese saastava efekti saavutamist. Tootmisettevõtete kavandamisel on esmajärjekorras vajalik kasutusse võtta juba olemasolevad ehitised (nt endiste majandite keskused külades). Olemasolevatele ettevõtetele laienemiseks ja uute rajamiseks on planeeritud maa-alad Roosna-Alliku alevikus, Mäo, Tarbja ja Viisu külas. Paide linnasises linnas on ettevõtluseks sobilikud alad näidatud pigem äärelinna, et vältida konflikti tekkimist teiste maakasutuse juhtotstarvetega (nt elamu aladega).



Skeem 1. Paide linna keskused (Aluskaart: Maa-amet, 2021).

Valdaval osal Paide linna territooriumist on säilinud looduslik keskkond ja hajaasustus koos põllumajandusliku tootmistegevusega. Paide linna haritavad maad on väga kõrge mullaboniteediga (keskmiselt 52 hindepunkti), olles oluliselt kõrgem Eesti keskmisest (40 hindepunkti). Üldplaneeringuga on säilitatud piirkonna terviklikke väärtuslikke põllumajandusmaid ja välditakse nende muul otstarbel kui maa harimiseks kasutusele võtmist (lubatud on ühe elamu rajamine).

Üldise ruumilise arengu põhimõttena tuuakse üldplaneeringus välja, et kohaliku elukeskkonna turvalisuse tagamiseks on vajalik tagada tuletõrje varustuse olemasolu.

2. Alade üldised maakasutus- ja ehitustingimused

2.1 Üldtingimused

Üldplaneeringus sätestatud maakasutus- ja ehitustingimustele peavad vastama ka ehitised, mille kohta ei ole nõutav ehitusteatis või ehitusluba.

Võimalike vastuolude puhul lähtutakse: üldplaneeringu ja õigusakti vastuolu puhul õigusaktist, enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu puhul kehtivast detailplaneeringust, väljastatud projekteerimistingimustest ja/või ehitusteatisest ja ehitusloast.

2.1.1 Ehitised

Võimalusel eelistada olemasolevate ehitiste ja rajatiste rekonstrueerimist uute objektide kavandamisele.

Hooneid (sh kuni 20 m² pindalaga hooned, v.a maa-alused tehno rajatised) ning küttekoldega vms tule tegemisega seotud rajatise ei tohi ehitada lähemale kui 4 m katastriüksuse piirist, et tagada naabrite kinnistutele võrdne tuleohutuskuja 8 m. Erandina on see lubatud naabri kirjaliku nõusoleku alusel, milles lepitakse kokku võtted, millega on tagatud tuleohutus või kuidas kompenseeritakse tuleohutuskuja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega.

Igasuguste ehitiste (sh ka piirete) rajamisel, juurdeehituste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna hoonestuslaadist (hoonestusjoon, kõrgused, mahud, materjalid, piirdeaiad, katusekalded, aknad jne), esteetilisest sobivusest ümbritsevaga ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus). Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks.

Varjendite ehitamine, nii maaaluste kui ka maapealsete rajatistena (maapeal on tegu abihoonega), on lubatud.

Jõgede kaldaalal peab hoonestuse paigutamisel arvestama jõe veetaseme võimalikku muutumist, sh kaldajoone taandumist pehme pinnasega aladel, samuti üleujutuste (sh erakorraliste) võimalikku ulatust madalal kaldal ning kahjusid, mis võivad kaasneda ehitisele sellisel alal.

Parkimine tuleb lahendada projekteeritava ehitise katastriüksusel vastavalt standardile EVS 843 Linnatänavad.

Alade arendamisel tuleb näha ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus või õueala kohtvalgustid, vajadusel piirded, videovalve süsteemid ning madalate müüritiste ja takistuste ehitamine avaliku huviga objektide ümber, et takistada objekti ründamist.

Õhksoojuspumpasid või muid tehnoseadmeid ei ole lubatud paigaldada tänava-äärsele fassaadile, need tuleb paigutada sisehoovi ja kasutada varjestust.

Suletud prügilate (ka mitteametlike) asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud. Kaalutusotsusena võib linnavalitsus väljastada ehitusloa pärast maapinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele avalduvate mõjude jm asjaolude hindamist. Kaalutusotsust elamu (üksikelamu, korterelamu jne) ehitamisel ei tehta (st on keelatud).

Lagunenud ja kasutuskõlbmatud tootmishooned ja mittekasutatavad rajatised (siloaugud, sõnniku-, kütuse-, kemikaalihoidlad jne) tuleb likvideerida või korrastada. Arendusalade kavandamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale, tuleb täpsustada jääkreostuse esinemist ning enne ehitustegevust see eemaldada. Jääkreostuse likvideerimisel ei tohi halvendada naaberkiinnistute olukorda. Eesti Looduse Infosüsteemi kohaselt asub Paide linnas üks jääkreostusobjekt - Sillaotsa endine Teedevalitsuse asfaltbetoonitehas (KKR kood: JRA0000006).

Maa-alade arendamisel tuleb jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist.

Üle 28 m kõrged ehitised võivad mõjutada riigikaitselise ehitise töövõimet ja nende planeeringud, projektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitisteadised tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga, alustades koostööd võimalikult varases etapis.

Karstialadel on keelatud ehitamine, kuna tegemist on ehituslikult ebastabiilsete aladega.

2.1.2 Piirded

Tiheasustusosalal ja kompaktse asustusega alal on tänava, tee vm avalikult kasutatava ala poolsete piirete maksimaalne kõrgus 1,5 m, soovitatavalt 1,2 m. Lubatud on rajada poolläbipaistvaid (sobivad materjalid puit, kivi ja metall) piirdeaedu koos hekiga. Aed peab sobituma piirkonnas väljakujunenud keskkonda. Plankaedade rajamine ei ole lubatud. Erandina on ajaloolise dokumenteeritud lahenduse korral Paide muinsuskaitsealal plankaia rajamine lubatud. Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Ristmikul või ristmiku lähialal paiknevad piirded ei tohi halvendada nähtavust ristmikul. Müratõkkeseinte vajaduse korral on lubatud ka kõrgemad ja läbipaistmatud piirded.

Üldplaneeringuga ei reguleerita katastriüksuste vaheliste piirete rajamist ega hajaasustuse piirete kõrgust.

Tagada tuleb piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele asukohta.

Piirdeid ei ole lubatud rajada väljapoole katastriüksuse piire. Hekk ei tohi ulatuda üle katastriüksuse piiri (vajalik taimede piiramine).

Vaatekoridorides ei tohi piirded ja muud ehitised sulgeda vaateid liikluskorralduses, tänavatele väljasõitudel ja ristmikel ning kahjustada maastiku vaadeldavust. Vajadusel tuleb projekteerimisel koostada vaadete kohta analüüs.

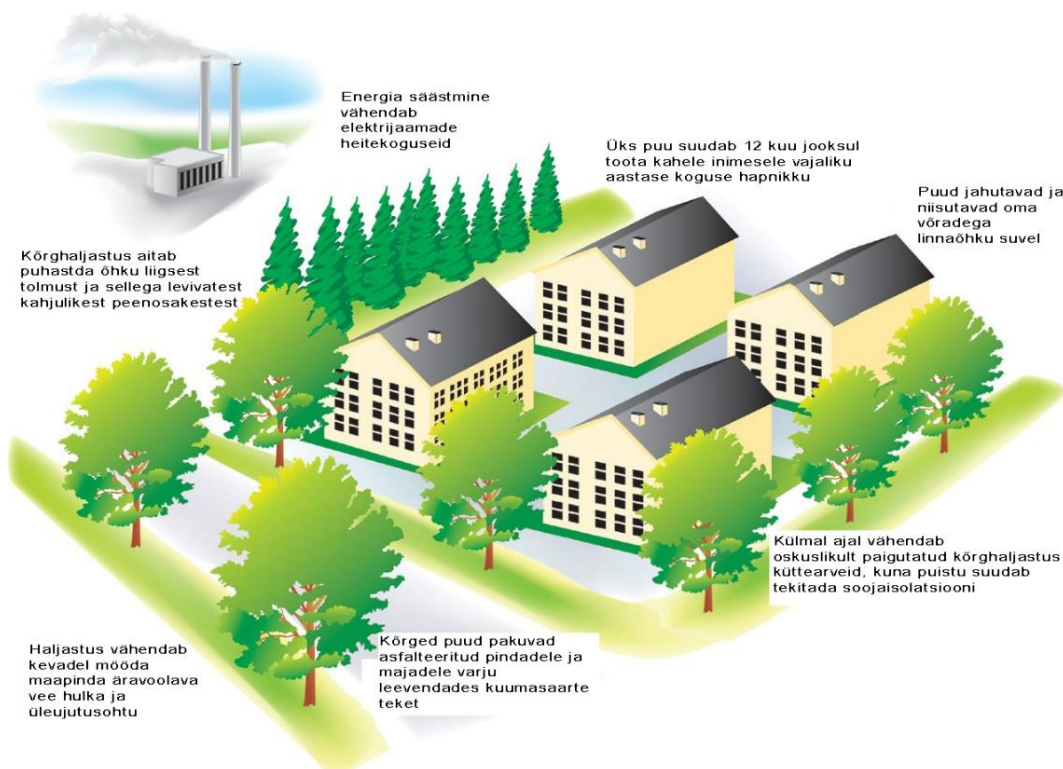
Juhul, kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi piire (sh haljastus) takistada inimeste ja loomade liikumist kallasrajal. Kallasraja laius on 4 m. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Vastavalt veeseadusele peab veekogu kalda maaomanik igaühel lubama kallasrada kasutada.

Juhud ja alad, millal piirete püstitamine on lubatud ainult KOV-I kaalutusotsuse alusel:

- 1) hoonete vaheline vabalt kasutatav avalik ruum, millele on aastate jooksul välja kujunenud kindel kasutajaskond (nt avalikult kasutatav puhke-, liikumis-, meelelahutus- vms üldkasutatav ala);
- 2) kui katastriüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa.

2.1.3 Haljastus

Üldjuhul peab katastriüksuse hoonestamata alast (detailplaneeringu koostamise korral krundist) olema haljastatud suurem osa, kui on kõvakattega ala. Tiheasustusaladel ja kompaktse asustusega aladel peab vähemalt 10% katastriüksusest (v.a tootmise maa-ala) olema kõrghaljastatud, et oleks tagatud looduslähedane elukeskkond. Haljastus peab olema liigi- ja rinderohke. Tootmise maa-ala (v.a päikesepargid) katastriüksuse pindalast peab vähemalt 10% moodustama haljastus, millest vähemalt 60% peab olema kõrghaljastus. Kui krundile kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halvneva mikrokliima kompenseerimiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste ja/või kõrghaljastusega. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatssid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega. Parkimisalade haljastuse nõuded on toodud peatükis 5.1.6. Kõrghaljastuse säilitamine ja loomine tiheasustusaladel ning kompaktse asustusega aladel on oluline parema mikrokliima loomiseks ning ekstreemsete ilmastikunähtuste leevendamiseks. Puud parandavad linnalise asula mikrokliimat pakkudes kuumadel suvedel varju. Tulvavee korral toimivad puud ning põõsad ja vett läbilaskvad pinnad vooluhulkade vähendajana. Lisaks võib hästi planeeritud kõrghaljastus kaitsta tuule eest ning vähendada hooneteni jõudvat õhusaastet (nt tolm ja sõidukite heitgaasid, vt skeem 2).



Skeem 2. Kõrghaljastuse olulisus tiheasustusaladel.

Hajasaastuses tuleb uute hoonete ja rajatiste rajamisel säilitada maksimaalselt kõrghaljastust – raie on lubatud üksnes ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimiskoha rajamiseks. Hoone ja taristu lahendus peab olema võimalikult optimaalne ning kõrghaljastust säästev.

Kohaliku omavalitsuse põhjendatud kaalutusotsusel (nt lähtudes avalikust huvist, vaatekoridori paiknemisest vms) on lubatud konkreetsel katastriüksusel haljastusele määratud tingimuste osas teha erandeid.

Süsinikuvaru säilitamiseks ja sidumisvõime suurendamiseks (st CO₂ emissioonide vältimiseks ja vähendamiseks) tuleb soodustada püsirohumaade, märgalade ja puhvervööndite säilitamist ja nende kujundamist. Põllumajanduses tuleb vähendada turvasmuldade harimist ja kuivendamist (seda nii põllumajandusliku kasutusega turvasmuldade kui ka metsamaana kasutatavatel turbaaladel).

Arendatavad elamualad tuleb haljasaladega eraldada 5-10 krundiga gruppideks. Üldkasutatavate haljasalade osakaal kogu krundi arendusalast peab olema vähemalt 10%. Kohalik omavalitsus võib teha põhjendatud juhul kaalutletud otsuse väiksema või suurema haljasala osakaalu kohta sõltuvalt ala paiknemisest (nt kas tegemist on tiheasustusalaga, kus rohelse järgi on suurem vajadus või loodusliku ilmega alade piirkonnas, kus ümbritseva roheala osakaal on kõrge).

Arendajal tuleb lahendada arendusalade haljastuse hooldamine ja jäätmekäitlus. Avalikus kasutuses hoonete ehitamisel ja rekonstrueerimisel neid ümbritsevate alade väliruumi kvaliteedi tagamiseks koostada põhjendatud vajadusel maastikuarhitektuuri projekt. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused, teenindustevõtted jms) peavad ka välialad olema esinduslikult ja esteetiliselt kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).

2.1.4 Metsa- ja põllumajandusmaad

Vältida tuleb olemasolevate põllumajandusmaade metsastamist ning soodustada olemasolevate heinamaade hooldust läbi niitmise või karjatamise. Oluline on heade põllumajandustavade järgimine, mis ei tekita ohtu keskkonnale. Põllumajanduslike massiivide vahele on soovitatav jätta puittaimestikuga kaetud ribad, et suurendada elurikkust.

Raielangi kavandamisel on soovitatav jälgida, et ei tekiks mürakoridore. Riigimetsade detailsed kavad puhke- ja virgestusmaade, väärtuslike maastike ja asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuise eest, tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud alade metsade majandamiseks ja uuendamiseks koostatakse koostöös Paide linnavalitsusega, arvestades metsade kasvukohatüübi, puistu liigilisuse, vanuse ja avaliku huviga ning kaasates ka kohalikku kogukonda.

Metsa majandamisel puhke- ja virgestusaladel ja riigimetsa rajatavates puhkekohtades tuleb arvestada metsa puhkekasutusega, vältida lageraiet ja eelistada teisi raieliike. Nõue ei kehti aladel, kuhu on antud keskkonnaluba maavara kaevandamiseks ja toimub raadamine.

2.1.5 Avalik ruum

Avalik ruum on ala, mis on olenemata selle omandivormist igaühele kas kogu ööpäeva või kokku lepitud aegadel kasutatav. Avalikku ruumi kuuluvad muu hulgas matkarajad, puhkemetsad, rohealad, tänavaruum, avalikud kasutuses olevad teed, traditsioonilised väljakujunenud avalikult kasutatavad õuealad, kõnniteed, jalgteed ja ühendused läbi erakruntide, avalikkusele mõeldud hoonete rohe- ja parkimisalad, avalikkusele mõeldud hoonete üldkasutatavad ruumid, kallasrajad ja nendele juurdepääsud. Avaliku ruumi eesmärk on tagada mugav, ohutu, terviklik ja katkestusteta liikumisvõrgustik igaühele ja tagada võimalikult kõigile vabalt kättesaadav puhkamis-, suhtlemis- ja tegutsemisruum.

Aladel, kus hoonete vaheline ruum on kõigile vabalt kasutatav puhke-, liikumis-, meelelahutus- vms üldkasutatav ala, samuti vabaplaneeringuga korterelamumaal või kui krundi maakatastrisse kantud sihtotstarve on üldkasutatav maa, on piirdeaedade püstitamine lubatud KOV-i kaalutusotsuse alusel.

Paide linnasiseses linnas on esmatähtis territooriumi maksimaalse avaliku ja sidusa kasutuse tagamine ning selle atraktiivsuse parandamine. Seda põhimõtet peavad järgima edasised detailplaneeringud, projekteerimistingimused või muud arhitektuuri- ja ehitusnõuded ning tänavadisaini või maastikuarhitektuuri kujundamine.

Paide linnasiseses linnas kehtib põhimõte, et sõiduteedel peab olema tagatud vähim vajaminev ruum autoliikluse ja tänavahoolduse korraldamiseks ning ülejäänud ala kuulub jalakäijatele ja täiendavale haljastusele. Kehtib üldine põhimõte, et parklad peavad olema eraldatud haljastusega. Täpsemalt on parkla haljastusest juttu ptk-s 5.1.6 „Pärkimine“.

2.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on peamiselt üldplaneeringus kavandatu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

1. Alad, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik¹:

- tiheasustusalad (Paide linnasisene linn, Roosna-Alliku alevik).

2. Juhud, millal detailplaneeringu koostamine on kohustuslik:

- hajaasustuses maa-ala katastriüksusteks jagamisel elamuehituse eesmärgil, kui soovitakse ehitada enam kui kolmest pereelamust koosnevat hoonete gruppi;
- üle 20 inimese majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel;
- äritegevuse kavandamisel, mis on seotud oluliste liiklusvoogude² jm võimalike häiringute tekkimisega (logistikakeskus, bensiinijaam, autoteenindusjaam, autopesula, kaubandustegevus jms.);

¹ Detailplaneeringu kohustus kehtib tiheasustusaladel nendele juhtudele, millele planeerimisseadus sätestab detailplaneeringu koostamise kohustuse.

² Olulisteks liiklusvoogudeks loetakse liiklussageduse kasvu tippunnil enam kui 10 auto võrra.

- tootmise maa-ala planeerimisel, kui tootmisest tulenevad mõjud (valgusreostus, müra, õhusaaste, heitgaasid jms) võivad väljuda tootmise maa-ala piiridest ning mõjutavad lähiümbrust või kavandatakse rajada üle 1 000 m² ehitusaluse pinnaga tootmis- või laohoonete kompleksi. Koos detailplaneeringuga tuleb hinnata majandusele, sotsiaalsele ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid;
- uue loomapidamishoone rajamisel, kui on kohustuslik koostada keskkonnamõju hindamine;
- tuulepargi rajamisel üldplaneeringus valitud tuulepargi alale³.

2.2.1 Detailplaneeringu koostamine KOV kaalutusotsusega ning avatud menetlusega projekteerimistingimuste väljastamine

Juhud, millal detailplaneeringu koostamine otsustatakse kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega või antakse projekteerimistingimused läbi avatud menetluse⁴:

- uue matkaraja kavandamine;
- hajaasustuses äritegevuse arendamine;
- päikesepargi rajamisel;
- kaevandamisloa taotlemise menetluse käigus;
- ehitustegevuse korral miljööväärtuslikel hoonestusaladel.

2.2.2 Oluline avalik huvi

Kui konkreetse ehitussoovi korral on ette näha suuremat avalikkuse huvi või puudutatud isikute ringi, võimaldab kehtiv ehitusseadustik väljastada projekteerimistingimusi või ehitusluba läbi avatud menetluse. Kohalik omavalitsus võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel tuleb lähtuda konkreetse juhtumi eripärast ja kontaktvõõndi iseloomust ning järgmistest põhimõtetest: oluline avalik huvi, kaasnevad häiringud naaberladele, kavandatava arendustegevuse asjakohane mõju kogu piirkonna arengule ja sellest tulenev vajadus avalikkusega konsulteerimise järele.

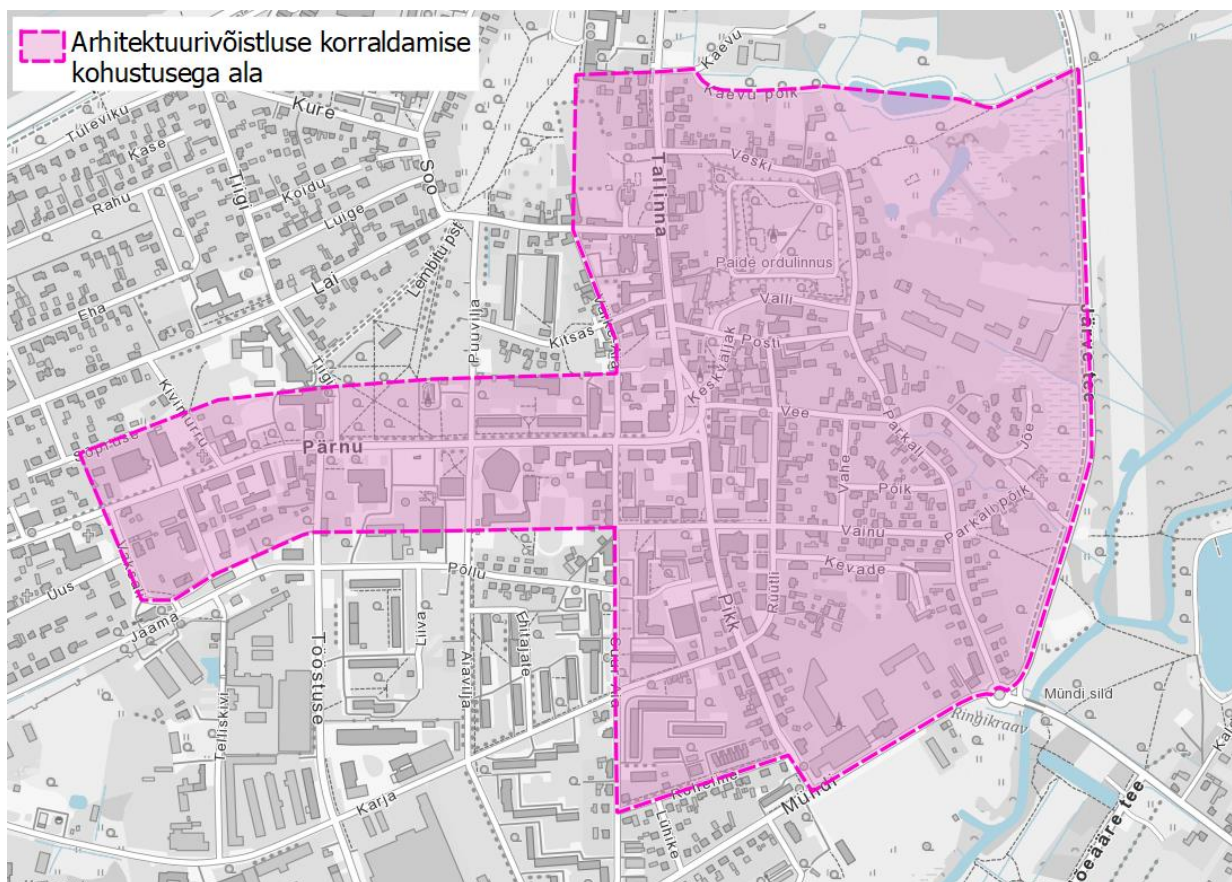
Avaliku huvi tuvastamiseks tuleb analüüsida ehitisest tuleneva mõju suurust, ulatust, intensiivsust ja kestust. Mõju pakub laiemale avalikkusele huvi eelkõige siis, kui mõju ulatub kinnistu piirist kaugemale ehk ehitis mõjutab laiemat ümbrust. Olulist avalikku huvi ei saa eeldada juhul, kui mõjutatud on ainult asukoha kinnisasi või naaberkinnisasjad. Mõjud võivad olla nii otsesed kui kaudsed.

2.3 Arhitektuurivõistluse korraldamise kohustusega ala ja juhud

Arhitektuurivõistluse korraldamise kohustusega ala on Paide linnasisese linna ida- ja keskosa vastavalt skeemile 3. Ala piirid on toodud ka maakasutuse joonisel.

³ ÜP-ga valitud perspektiivsed tuulepargialad on toodud üldplaneeringu taristu ja tehnovõrgu joonisel.

⁴ Ei kehti nendele juhtudele, mis on üldplaneeringu lahenduses planeeritavana välja toodud.



Skeem 3. Arhitektuurivõistluse korraldamise kohustusega ala Paide linnasiseses linnas.

Lisaks arhitektuurivõistluse korraldamise kohustusega alale määratakse üldplaneeringus ka juhud, millal arhitektuurivõistluse korraldamine on vajalik. Kui detailplaneering või projekteerimistingimused on kehtestatud enne üldplaneeringut, kaalutakse võistluse korraldamise vajadust enne ehitusloa menetlust.

Arhitektuurivõistlus korraldatakse järgnevatel juhtudel:

- 1) äri- ja kaubandushoone (alates 600 m² kaubanduspinnad), avaliku otstarbega hoone ja puhkekompleksi rajamisel miljööväärtuslikel hoonestusaladel;
- 2) olulise avaliku huviga objekti rajamisel;
- 3) avalike haljasalade rekonstrueerimisel ja uute rajamisel maastikuarhitektuuri võistlust.

Võistluse korraldamisel tuleb läbi viia vähemalt 3 kutsutud osavõtjaga konkurs⁵ ja võistlustingimused kooskõlastatakse linnavalitsusega, kuid soovitatav on korraldada avalik arhitektuurivõistlus koostöös Eesti Arhitektide Liiduga. Arhitektuurivõistluste eesmärk on linnaruumi mõjutavate oluliste ruumiliste lahenduste piisavalt põhjalik läbikaalumine ja professionaalne valik parima lahenduse leidmiseks.

⁵ Kutsutud konkurs korraldatakse vähemtähtsa objekti või koha puhul või siis, kui võistlusülesanne nõuab väga spetsiifilisi teadmisi, kogemusi ja oskusi. Korraldaja valib võistlejad ise välja. Heade tavade hulka ei kuulu kutsutud võistluse korraldamine avalikes huvides oluliste esinduslike objektide või kohtade visiooni või esküsi saamiseks. (Eesti Arhitektuurivõistluse juhend 2013)

2.4 Tiheasustusalad ja kompaktse asustusega alad

Tiheasustusaladeks on **Paide linn** ja **Roosna-Alliku alevik**.

Kompaktse asustusega aladeks on **Anna, Kriievälja, Mäo ja Sillaotsa, Mündi, Sargvere, Tarbja, Viraksaare** ja **Viisu küla** kompaktset hoonestatud külakeskused.

Järvamaa maakonnaplaneeringus 2030+ on käsitletud linnalise asustusega alade mõistet. Vastavalt maakonnaplaneeringule on linnalise asustusega alad ühtset infrastruktuuri väljaarendamist eeldavad, linnalise asustuse arenguks kavandatud alad. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega aladeks määratud Paide linnasisene linn, Roosna-Alliku alevik ning Tarbja, Mäo ja Viisu küla. Üldplaneeringus käsitletakse linnalise asustusega aladena tiheasustusalasid. Seega sisuliselt tehakse üldplaneeringuga ettepanek maakonnaplaneeringu linnalise asustusega alade muutmiseks ja määrata linnalise asustusega aladeks ainult Paide linnasisene linn ja Roosna-Alliku alevik. Täpsemalt on maakonnaplaneeringu täpsustamist ja muutmist käsitletud peatükkides 9 ja 10.

2.5 Hajaasustusalad

Hajaasustusala on territoorium väljaspool tiheasustusala ja kompaktse asustusega ala, kus on iseloomulik hajus asustumuster. Hajaasustusala hõlmab suurema osa Paide territooriumist. Üldplaneeringus võrdsustub hajaasustusala maakonnaplaneeringus käsitletud maalise piirkonnaga.

Hajaasustusalal on võimalik kavandada erinevaid uusi maakasutusotstarbeid vastavalt ette nähtud tingimustele (ptk 2.6.3-2.6.17) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele (ptk 3-8). Sel juhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva lahendusega. Kui järgitud on peatükkides 2.6.3-2.6.17 etteantud maakasutus- ja ehitustingimusi ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala või juhuga, siis toimub ehitustegevus projekteerimistingimuste alusel.

Hajaasustusalal tuleb elamute ehitamisel arvestada järgmiste tingimustega:

- 1) lubatud on rajada üksik- ja paariselamuid;
- 2) uute moodustatavate väike-elamu maa-ala katastriüksuste minimaalne suurus on 3 000 m², linnavalitsus omab kaalutusõigust põhjendatud juhul lubada väiksemat katastriüksuse suurust;
 - rohevõrgustikuga kaetud alal on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 1 ha. Ühele katastriüksusele on lubatud ehitada üks majapidamise kompleks;
- 3) hoonete arhitektuurne ilme peab sobima ümbruskonda;
 - väljakujunenud üldilme säilitamiseks tuleb elamute ja kõrvalhoonete paigutamisel järgida piirkonnale omaseid traditsioone, ehituslaadi ja maastikulist sobivust (õuealade suurus; õuealade kaugus üksteisest; kõrvalhoonete arv ning paigutus; hoone maht ning katusekalle, juhul kui uus või ümberehitatav hoone ei paikne üksikuna, vaid on hoonestatud külamiljões visuaalselt hästi nähtav);
- 4) uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal tagada nende varustatus tehnilise taristuga (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete

keskkonnamõjude leevendamine. Reoveepuhastuse-, kütte- ja liikluslahenduse valikul tuleb eelistada minimaalsete keskkonnamõjudega lahendusi;

- 5) väärtuslikule põllumajandusmaale elamu ehitamisel tuleb lähtuda käesoleva seletuskirja jaotise 4.5 (väärtuslik põllumajandusmaa) kasutus- ja ehitustingimustest;
- 6) juhul kui kavandatavale hoonele puudub juurdepääs, see on ehitusprojektiga või õiguslikult (teeservituut või teede avalik kasutus) lahendamata, on linnavalitsusel õigus keelduda hoonele ehitus- või kasutusloa väljastamisest.

2.6 Maakasutuse juhtotstarbed

Üldplaneeringus on määratud maa-aladele juhtotstarve, mis annab edaspidise maakasutuse põhisuuna. Maa-alale võib anda muu kasutusotstarbe (kõrvalotstarbe) kuni 30% ulatuses, kui peatükis 2.6 ei ole öeldud teisiti. Maakasutuse kõrvalotstarve määratakse katastriüksuse pindalast (projekteerimistingimuste puhul) või moodustatava krundi suurusel (detailplaneeringu korral). Kõrvalotstarbe määramine on lubatud, kui see ei too kaasa liigset müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga.

Üldplaneeringus määratud juhtotstarve ei taga katastriüksusele ehitusõigust, kui seda ei luba muu õigusakt (detailplaneering, projekteerimistingimused, ehitusseadustik, looduskaitseadus vms).

2.6.1 Väike-elamu maa-ala

Väike-elamu maa-ala on tiheasustusalal ja kompaktse asustusega alal alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa, mille moodustab üksik-, paaris ja ridaelamu elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Lubatud kõrvalotstarbed (kuni 30% ulatuses): äri, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala ja parkmetsa, tehnoehitise (ainult väike-elamu maa-ala teenindavate tehnorajatiste jaoks) ning transpordi maa-ala. Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, kui see ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ega liikluskoormuse suurenemist.

Tiheasustusega ja kompaktse asustusega ala maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) väike-elamu maa-alale on lubatud ehitada üksikelamuid, paariselamuid ja ridaelamuid;
- 2) katastriüksuse suuruse määramisel arvestatakse:
 - üksikelamu ja paariselamu ehitamisel on minimaalselt katastriüksuse suurus 1 200 m²;
 - erandina võib lubada väiksemale katastriüksusele ehitamist omavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtuvalt lähipiirkonnas kujunenud olemasolevast katastriüksuste struktuurist ja kui on tagatud juurdepääs avalikult teelt või mõni muu maakorralduslik põhjus;
 - ridaelamu ehitamisel peab krundi pinna suurus olema vähemalt 400 m² ridaelamuboksi kohta;
- 3) katastriüksuse maksimaalne täisehitusprotsent on 30%;

- 4) maksimaalne lubatud maapealne kõrgus on 9 m;
- 5) lisaks elamule on lubatud väike-elamu maa-ala katastriüksusele ehitada maksimaalselt kaks kõrvalhoonet ning maksimaalselt kolm kuni 20 m² ehitist;
- 6) elamu rajamisel, tuleb jälgida, et 30% katastriüksusest moodustaks haljasala, millest omakorda 10% oleks kõrghaljastatud;
- 7) ridaelamute fassaadi muutmist või/ja rõdude ning lodžade kinniehitamist lubatakse elamu tervikprojekti alusel, hoonel tervikuna, mille elluviimist lubatakse linnavalitsusega kooskõlastatult etapi viisi;
- 8) uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt väljakujunenud hoonestuslaadi, st tänava hoonestusjoont, lähiümbruses asuvate hoonete mahtu, katusekuju ning välisviimistlusmaterjale;
 - olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist ja kujunenud miljööst;
 - elamute rajamisel juba hoonestatud alale tuleb ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid hoonete põhimahus (näiteks korruga 45°, 30° ja 0°). Vältida tuleks kõrvuti rajatavate majade puhul väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50° või 20° ja 25°), see jätab läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme;
 - hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada piirkonda arhitektuurselt sobivaid materjale;
- 9) välisvoodrita palkmaju ei ole lubatud ehitada;
- 10) plastakende puhul on esmatähtis, et aknaruutude jaotus säilib piirkonnale omaselt ja sama hoonega samas rütmis;
- 11) juurdeehituse kavandamisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone arhitektuurist. Juurdeehituse kavandamisel olemasolevat hoonet oluliselt rekonstrueerides tuleb lähtuda naaberhoonete arhitektuurist;
- 12) teedevõrgu planeerimisel tuleb üldjuhul arvestada, et läbi elamuala ei ole lubatud juurdepääsude viimine äri ja tootmise maa-alale.

2.6.2 Korterelamu maa-ala

Korterelamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Korterelamu maa-ala on nelja või enama korteriga ühise sissepääsuga ja trepikojaga elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Lubatud kõrvalotstarbed (kuni 30% ulatuses): äri, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala ja parkmetsa, tehnoehitise (ainult korterelamu maa-ala teenindavate tehnorajatiste jaoks) ning transpordi maa-ala. Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, kui see ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ega liikluskoormuse suurenemist.

Tiheasustusega ja kompaktse asustusega ala maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) korterelamu maa-alale on lubatud ehitada korterelamuid;
- 2) lisaks korterelamule on lubatud korterelamu maa-ala katastriüksusele ehitada maksimaalselt kaks ehitusteatiset ja/või -loa kohustuslikku kõrvalhoonet ning maksimaalselt kolm kuni 20 m² hoonet;
- 3) katastriüksus peab olema piisavalt suur, et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja üldplaneeringu maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonestusala;
 - katastriüksusele peab mahtuma vähemalt:
 - sõiduautode parkimiskohad (parkimise lahendamisel lähtuda kehtivast EV standardist);
 - jalgrataste parkimiskohad;
 - üks rekreatsiooniala, mis peab võimaldama mänguväljaku või muu ühise puhkeala rajamist. Reaktsiooniala võib rajada ka mitme uue kortermaja peale ühiselt;
 - vajadusel tehnovõrgud koos kitsendustega;
 - krundi pinna suurus peab olema vähemalt 120 m², muinsuskaitsealal 150 m² ühe korteri kohta;
- 4) katastriüksuse maksimaalne täisehitusprotsent on krundi suurus, millest on maha lahutatud haljastuse 30%;
- 5) korterelamu rajamisel kõrghaljastatud alale tuleb katastriüksusel olevast kõrghaljastusega alast vähemalt 30% säilitada või asendada samas mahus;
- 6) katastriüksusel paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused ei tohi koormata naabermaaüksusi või tuleb saada naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusolek seatava servituudi osas;
- 7) uue korterelamu kasutuselevõtul tuleb korterelamu sihtotstarbega ala tervikuna planeerida;
- 8) olemasolevate korterelamute akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, akna raami laius jne). Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga linnavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel;
- 9) korterelamute rõdude ja lodžade kinniehitamist, õhksoojuspumpade ja muu tehnotaristu, sh päikesepaneelide jms paigaldamist lubatakse kogu hoonel korraga linnavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel. Võimalik on projekti alusel rõdude kinniehitamine etapi kaupa (sh vajadusel ka üksikute korterite kaupa) – ühise projekti alusel;
- 10) uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt väljakujunenud hoonestuslaadi, st tänava hoonestusjoont, lähiümbruses asuvate hoonete mahtu, katusekuju ning välisviimistlusmaterjale;
 - olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist ja kujunenud miljööst;
 - elamute rajamisel juba hoonestatud alale tuleb ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid (näiteks korraga 45°, 30° ja 0°). Vältida tuleks kõrvuti rajatavate majade puhul väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50° või

- 20° ja 25°), see jätab läbimõtleмата ja korrapäratu üldilme;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada piirkonda arhitektuurselt sobivaid materjale;
- 11) suurim lubatud korruselisus on üldplaneeringu maakasutuse joonisel eristatud vastava tähisega: EK3 tähisega maa-alal on lubatud kuni kolmekordsed korterelamud, EK4 tähisega maa-alal kuni neljakordsed korterelamud, EK5 tähisega maa-alal kuni viiekordsed korterelamud. Ühe korruse maksimaalne lubatud kõrgus on 3,5 meetrit.;
- seal, kus maakasutuse joonisel ei ole maksimaalset korruselisust näidatud on korterelamu maksimaalne lubatud kõrgus 7,5 meetrit.
- 12) Tarbja külas on lubatud 15159 Tarbja-Eivere-Korba tee äärde kavandatud korterelamu maa-alale (katastriüksustel 56502:002:0422 ja 56502:002:0103) ka väikeelamute püstitamine;
- 13) hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada piirkonda arhitektuurselt sobivaid materjale;
- 14) hoonete rekonstrueerimisel ja uushoonestuse rajamisel on linnavalitsusega kooskõlastatult ja põhjendatud juhul lubatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms);
- 15) juurdeehituse kavandamisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone kujundusvõttest ja arhitektuuristiilist;
- 16) teedevõrgu planeerimisel tuleb üldjuhul arvestada, et läbi elamuala ei ole lubatud juurdepääsude viimine äri ja tootmise maa-alale.

2.6.3 Ühiskondlike ehitiste maa-ala

Ühiskondlike ehitiste maa-ala on avalikkusele suunatud ja ehitiste kompleksi alune ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste (sh spordiväljakute ja -staadionite), muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste ning loomaia ja botaanikaia maa.

Lubatud kõrvalotstarbed (kuni 30% ulatuses): äri, väike-elamu, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala ja parkmetsa, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) maksimaalne lubatud hoone maapealne kõrgus on 25 m;
- 2) katastriüksuse maksimaalne täisehitusprotsent on 60%;
- 3) katastriüksusest 20% peab olema haljastatud, kõrghaljastuse osakaalu eraldi ei määrata;
- 4) ühiskondlikule hoonele tuleb tagada kõikidele ruumikasutajatele ohutu ja mugav juurdepääs ja arvestada universaalsidaini põhimõtteid, sh erivajaduste ja puuetega inimeste vajadustega;
- 5) arhitektuur peab sobima piirkonna hoonestuslaadi ja materjalikasutusega;
- 6) kõrvalotstarbe korral tuleb üldkasutatavad ruumid rajada hoone esimesele korrusele, et säilitada kasutatav avalik ruum.

2.6.4 Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala

Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala.

Lubatud kõrvalotstarbed (kuni 30% ulatuses): äri, ühiskondliku hoone, väike-elamu, haljasala ja parkmetsa, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Alade eesmärk on soodustada värskes õhus viibimist ning võimaldada vabaõhuürituste korraldamist, sportimist ja lõõgastumist.

Tegemist on aladega, kuhu on võimalik ehitada hooajalisi hooneid ja aastaringset teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks on lubatud puhke- ja virgestustegevuse maa-alale rajada ka ühiskondlikke ehitisi.

Lubatud maksimaalne hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on 15% (detailplaneeringu koostamisel kuni 30%), kuid puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 90%.

Üldplaneeringus määratud puhke- ja virgestustegevuse maa-alad on MS mõistes rohealad.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) aladel tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada looduslikku keskkonda;
- 2) lahendada tuleb jalakäijate juurdepääs maa-alale, alade heakord ning ohutus, samuti jäätmekäitlus;
- 3) kui üldplaneeringus kavandatud alale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, tuleb ala arendajal teha koostööd naaberkinnistu omanikuga juurdepääsu tagamiseks;
- 4) alade terviklikuks väljaarendamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuuri projekt, millega lahendatakse haljastus, heakord, väikevormid (pingid, kiiged, viidad vms), liikumisteed ja -rajad, parkimine jm vajalik;
- 5) säilitada võimalusel munitsipaalmaana kohalike elanike traditsioonilised kooskäimispaigad (külaplatsid);
- 6) massiürituseks planeeritud aladel tuleb tegevuste organiseerimisel arvestada paiga taluvuskoormusega. Taluvuskoormuse korral analüüsida nii inimeste häiringuga kui ka looduse taastumisvõimet;
- 7) teede kaitsevööndis tuleb vajadusel rakendada negatiivset mõju (müra, tolm ja heitgaasid) leevendavaid meetmeid (nt hekid, puhveralad, müratõkke seinad).

2.6.5 Haljasala ja parkmetsa maa-ala

Haljasala ja parkmetsa maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsaala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala funktsiooni. Lisaks kuuluvad nende alla eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest.

Lubatud kõrvalotstarbed (kuni 30% ulatuses): äri, ühiskondliku hoone, väike-elamu, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Üldplaneeringus määratud haljasala ja parkmetsa maa-alad on MS mõistes rohealad.

Haljasala ja parkmetsa maa-ala üldised arendamise põhimõtted:

- 1) haljasaladel ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ja hooldustööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste rajamine;
- 2) tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevaid põlispuid⁶ ja arendada elurikkust.

2.6.6 Kaitsehaljastuse maa-ala

Kaitsehaljastuse maa-ala on kõrghaljastuse säilitamiseks ja rajamiseks ette nähtud ala, mille eesmärk on kaitsta lähialasid õhusaaste, müra, tuule, tuleohtu vm häiriva mõju eest või neid leevendada.

Kõrvalotstarve on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel.

Kaitsehaljastusega maa-alad tuleb säilitada looduslikuna ning tagada seal kõrghaljastuse püsimine. Lageraie on kaitsehaljastuse maa-aladel keelatud. Kaitsehaljastuse aladele on soovitatav rajada mitmerindeline tihe haljastus (v.a üldplaneeringus näidatud vaatekoridorides), kasutades näiteks tiheda võraga okaspuid, et haljastuse müra vähendav toime oleks aastaringsest võimalikult tõhus. Ehitustegevus kaitsehaljastuse maa-alal on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega.

2.6.7 Supelranna maa-ala

Supelranna maa-ala on avalik supelrand/supluskoht.

Supelranna maa-ala on ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkamise ja ujumise võimaldamine. Supelranna maa-ala käsitletakse üldplaneeringus LKS tähenduses.

Paide linnas asub kolm avalikku ujumiskohta Paide tehisjärve, Tarbja paisjärve ja Roosna-Alliku tehisjärve ääres. Avalikes ujumiskohtades peavad rannad olema hooldatud ja korrastatud ning varustatud riietuskabiinide, tualettruumide või kuivkäimlate ja prügiurnidega. Avalikes ujumiskohtades teostatakse suplusvee seiret. Kasutusel oleval supelranna maa-alal peab olema suplejatele nähtavas kohas info supluskoha, suplusvee kvaliteedi ja supluskoha valdaja kohta.

2.6.8 Kalmistu maa-ala

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.

Paide linnas asub kolm kalmistut: Anna, Reopalu ja Sillaotsa kalmistu.

⁶ Põlispuu on erakordselt suurte mõõtmetega või liigile omasest keskmisest kõrgema vanusega või bioloogilise ja/või kultuuriloolise tähtsusega kodumaise päritoluga või võõrliigist puu, mis on paiga peamine side minevikuga.

Kalmistute rajamine, haldamine ja kasutamine on reguleeritud KalmS-ga ja LKS-ga⁷.

Elamualade ja ühiskondlike ehitiste planeerimisel on soovitatav jätta katastriüksuste ja kalmistu piiri vahele kõrghaljastusega puhverala.

2.6.9 Aianduse maa-ala

Aianduse maa-ala kasutatakse taimekasvatuseks eesmärgil põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks ning hobiaianduseks.

Aianduse maa-ala maakasutustingimused:

- 1) aianduse maa-ala kasutamine ei anna õigust nimetatud maa ostmiseks;
- 2) maa kasutamine on lubatud ainult taimekasvatuseks eesmärkidel;
- 3) maa-alale on võimalik rajada väikeehitisi pindalaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m, kui ehitise sobib linnaruumiliselt vaadeldavasse asukohta ja ehitise eskiis on kooskõlastatud Paide linnaarhitekti poolt;
- 4) aianduse maa-alal ei tohi kasvatada kergesti metsistuvaid agressiivse levikuga taimeliike.

2.6.10 Äri maa-ala

Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa, mille moodustab äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Lubatud kõrvalotstarbed (kuni 30% ulatuses): väike-elamu, ühiskondlike ehitiste, haljasala ja parkmetsa, transpordi, tootmise ning tehnoehitise maa-ala.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) katastriüksuse moodustamisel on tiheasustusaladel ja kompakse asustusega aladel lubatud väikseim katastriüksuse suurus 1 500 m² ning hajaasustusalal 3 000 m². Omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka väiksemad katastriüksused;
- 2) katastriüksuse täisehituse protsendiks on maksimaalselt 50%;
- 3) kõrguse planeerimisel tuleb arvestada ümbritseva hoonestusega ja arvestada piirkonda sobivust;
 - väikeelamute läheduses kavandada madalad ärihooned või planeerida astmeline lahendus;
 - Paide linnasiseses linnas on lubatud maksimaalselt 15 m kõrgused hooned (miljööväärtusliku ala kontaktvööndis on vaja analüüsida naabruses asuvaid hooned ning määrata sobilik kõrgus), mujal kuni 9 m;
- 4) alade planeerimisel ei tohi äritegevusega kaasnevad võimalikud mõjud (nt liiklusvoogude suurenemine, müra, ebameeldiv lõhn, valgusreostus) avaldada naabermaaüksustele **olulist negatiivset** häiringut;
- 5) katastriüksuse piirist väljapoole olulist häiringut eeldatavalt põhjustava ettevõtlusala arendamisel (näiteks rekreatiivsed tegevused, mis põhjustavad müra), tuleb need eraldada elamu- ja

⁷ LKS § 37 kalda piiranguvööndis on matmispaiga rajamine keelatud.

- puhkealadest, kalmistust või ühiskondlikest hoonetest mitmerindelise kõrghaljastatud puhveralaga (puu- ja põõsarinne, nii okas- kui lehtpuuliigid);
- 6) hoonestus peab sobima piirkonna hoonestuslaadiga;
 - 7) reklaamtahvlid ja -plakatid peavad olema hoonega ühes tervikus lahendatud ja sobituma keskkonnaga (ei ole lubatud eraldi seisvad suured reklaamikandjad, mis on kõrgemad ärihoonest).
 - 8) olemasolevate hoonete akende väljavahetamisel tuleb jälgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, akna raami laius jne). Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga Paide linnavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel;
 - 9) hajaasustuses toimub äri maa-alade arendamine üldjuhul projekteerimistingimustega, tiheasustuses läbi detailplaneeringu. Kohalik omavalitsus võib kaalutusotsusega nõuda detailplaneeringu koostamist hajaasustuses;
 - 10) Paide linna veehaardest (katastriüksus 56502:002:1520) 2 km raadiuses äri maa-ala arendamisel (sh uute ärihoonete rajamisel ja olemasolevate laiendamisel) tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise või keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist ja anda selleks vajalik eelhinnang, kui kavandatava tegevusega võib kaasneda põhjavee reostuse risk.

2.6.11 Tootmise maa-ala

Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa, mille moodustab tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sh laohooned, päikesepargid ning põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maad.

Lubatud kõrvalotstarbed (kuni 30% ulatuses): äri, jäätmekäitluse, tehnoehitise ning transpordi maa-ala. Kõrvalotstarbe määramise korral tiheasustusega aladel ja kompaktse asustusega aladel ei ole lubatud kavandada tootmistegevust, millega kaasneb keskkonnaoht.

Tootmise maa-alade arendusel tuleb eelistada olemasolevate tootmishoonete rekonstrueerimist või varasemalt tootmise maa-alana kasutuses olnud aladele ehitamist, sest seal on üldjuhul olemas infrastruktuur jm eeldused tootmise arendamiseks. Olemasolevate maade arendamisel on oluline jääkreostuse tuvastamine ja likvideerimine.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) katastriüksuse maksimaalne täisehituse protsent on 50%;
- 2) maksimaalne lubatud hoone kõrgus on 25 m;
- 3) tootmise maa-ala kõrvalotstarbena on lubatud kuni 30% äri maa-ala, tingimusel et tagatakse nõuetekohane parkimine oma katastriüksusel;
- 4) tootmise maa-ala haljastuse tingimused on toodud peatükis 2.1;
 - tootmishoonete arendamisel (v.a väiketootmise) elamu- ja puhkealade või ühiskondlike ehitiste lähedusse tuleb need omavahel eraldada kõrghaljastatud puhveralaga. Puhverala tuleb rajada tootmise maa-ala katastriüksusele. Vajadusel rakendada võimalikke negatiivseid mõjusid leevendavaid meetmeid;
 - detailplaneeringu koostamisel määratakse puhverala laius detailplaneeringus;

- projekteerimistingimuste andmisel tuleb puhverala laiuseks määrata 50 m;
- 5) olemasolevatel tiheasustusaladel ja kompaktsel asustustega aladel või nende vahetus läheduses tuleb eelistada väiketootmist;
 - 6) keskkonnaohuga ehitiste (nt tehas, loomapidamishoone jne) rajamine eluhoonele, väike-elamu maa-alale või korterelamu maa-alale lähemal kui 500 m on lubatud põhjendatud argumentide korral, mis tulenevad maastikulisest paiknemisest vms looduskeskkonnast tingitud aspektist;
 - 7) juhul, kui tootmise maa-ala arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või katastriüksuselt väljuvat olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringu või projekteerimisega paralleelselt kaaluda keskkonnamõju hindamise või keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist ja anda selleks vajalik eelhindang;
 - 8) tootmise maa-alade arendamisel tuleb arendajal jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist, et ei halveneks keskkonna (veekeskond, müra, õhusaaste, valgusreostus) seisund;
 - tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tagada eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel arvestada põhjavee reostuse riskiga;
 - tiheasustusaladel ja kompaktsel asustusega aladel tuleb vältida välisõhu kvaliteeti negatiivselt mõjutava (sh lõhnaühingut põhjustava) tootmistegevuse planeerimist;
 - juhul, kui uue tootmise maa-ala arendamisega kaasnevad eeldatavalt negatiivsed keskkonnamõjud (sh mõju inimese tervisele ja heaolule), tuleb igakordselt hinnata kaasnevaid mõjusid eelhindamise ja vajadusel KMH või KSH käigus, pöörates eritähelepanu kumulatiivsetele mõjudele;
 - nii olemasolevatel kui ka uutel välisõhu kvaliteeti mõjutavatel tootmisaladel tuleb igati soosida parima võimaliku tehnoloogia ja leevendavate meetmete kasutuselevõttu heitekoguste vähendamiseks;
 - tootmistegevuse kavandamisel tuleb kasutada veekeskonda säästvaid kaasaegseid tehnoloogiaid ja seadmeid;
 - 9) Paide linna veehaardest (kü tunnus 56502:002:1520) 2 km raadiuses tootmistegevuse arendamisel tuleb koostada keskkonnamõjude eelhindang, kui kavandatava tegevusega võib kaasneda põhjavee reostuse risk;
 - 10) linnu- ja loomafarmide laiendamisel tuleb projekteerimistingimused anda avatud menetlusega;
 - 11) põllumajandustootmise ja toodangu hoiustamiseks vajalike ehitiste⁸ rajamisel (v.a paiknemisel elamutest, puhkealadest, kalmistutest jne vähemalt 200 m kaugusel) tuleb projekteerimistingimused anda avatud menetlusega.

⁸ Näiteks viljakuivatite.

2.6.12 Segaatstarbega maa-alad

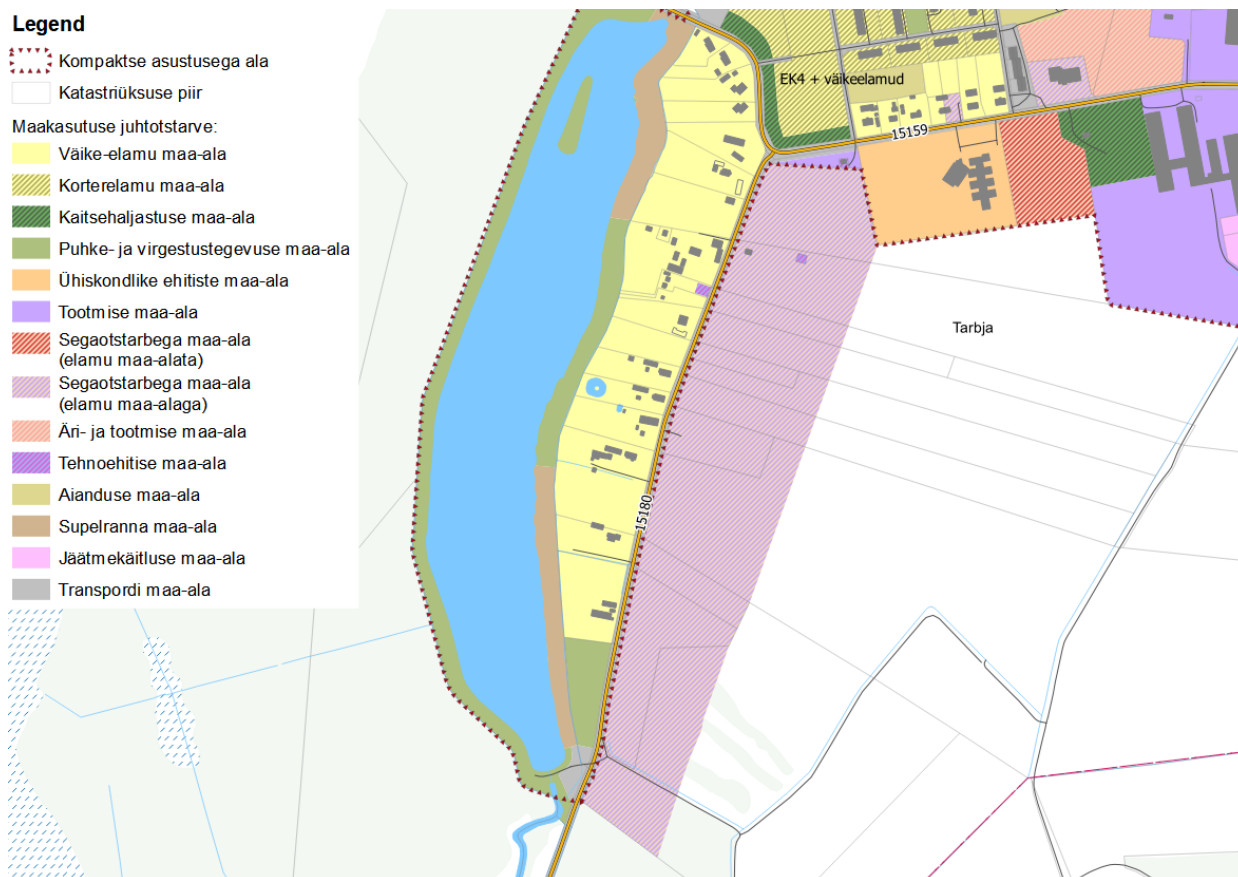
Antud maakasutusotstarve annab võimaluse kombineerida erinevate maakasutusotstarvete vahel. Segaatstarbega maakasutuses ei määrata erinevate maakasutusotstarvete osakaalu protsentides, need määratakse planeeritava arenduse vajadusest lähtuvalt. Üldplaneeringus võimaldatud maakasutusotstarvete ehitustingimused on kirjeldatud peatükkides 2.6.1 kuni 2.6.17.

Üldplaneeringus eristatakse segaatstarbega maa-alasid, kuhu saab elamuid ehitada ja kuhu elamute rajamine ei ole võimalik (vt ptk 2.6.12.1 ja 2.6.12.2).

2.6.12.1 Segaatstarbega maa-ala (elamu maa-alaga)

Segaatstarbega maa-ala (elamu maa-alaga) juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: väike-elamu, äri, ühiskondliku hoone, transpordi ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala.

Erandina on Tarbja külas Sillaotsa-Tarbja kõrvalmaanteest nr 15180 paremal pool teed paikneval segaatstarbega maa-alal (elamu maa-alaga) (skeem 4) lubatud lisaks eespool väljatoodud juhtotstarvetele (väike-elamu, äri, ühiskondliku hoone, transpordi ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala) ka päikesepargi arendamine.



Skeem 4. Sillaotsa-Tarbja kõrvalmaanteest nr 15180 paremal pool teed paiknev üldplaneeringuga kavandatud segaatstarbega maa-ala (elamu maa-alaga).

2.6.12.2 Segaotstarbega maa-ala (elamu maa-alata)

Segaotstarbega maa-ala (elamu maa-alata) juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: äri, ühiskondliku hoone, transpordi ja/või puhke- ja virgustustegevuse maa-ala. Omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka väiketootmine.

2.6.12.3 Äri ja tootmise maa-ala

Äri ja tootmise maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: äri, tootmise ja/või transpordi maa-ala. Antud juhtotstarve annab paindlikkust kombineerida ja valida maakasutuste vahel. Maakasutus- ja ehitustingimused määratakse vastavalt transpordi, äri või/ja tootmise maa-ala maakasutuse- ja ehitustingimustele. Üldplaneeringus ei määrata otstarvete osakaalu.

2.6.13 Riigikaitse maa-ala

Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sealhulgas: riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste; sisekaitse- ja kaitseväärajatiste ning harjutusväljaku maa.

Paide linnas asuvad olemasolevad riigikaitseobjektid:

- Sargvere külas asub **Nurmsi õppeväli**, mille piiranguvöönd Paide linna territooriumil on 2 000 m Nurmsi õppevälja katastriüksuse 56504:001:0430 piirist;
- Eivere külas asub **Eivere lasketiir**, mille piiranguvöönd on 2 000 m Metsavana katastriüksuse 56502:001:0196 piirist.

Üldplaneeringuga on perspektiivsed riigikaitse maa-alad kavandatud:

- Paide linnasiseses linnas Ringtee 3 (56601:001:0047) ja Ringtee 3a (56701:001:0047) katastriüksustele. Nimetatud katastriüksustele on planeeritud **Kaitseliidu Järva maleva staabi- ja tagalakeskus**. Staabi- ja tagalakeskuse piiranguvöönd on 300 m Ringtee 3 ja Ringtee 3a katastriüksuste välispiirist;
- Paide linnasiseses linnas Järve tee 4 (56701:001:0709) katastriüksusele, kuhu on kavas rajada **Päästeameti uus hoone**.

Lasketiiru ja õppevälja piiranguvööndisse ei ole võimaliku müra leviku tõttu lubatud rajada uusi müratundlikke ehitisi (nt elamuid, puhkeotstarbelisi hooneid jms). Piiranguvööndis on soovituslik tootmise ja tööstuse arendamine.

Riigikaitse ehitise piiranguvööndisse kavandavad ehitised võivad mõjutada riigikaitse ehitise töövoimet. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada riigikaitse ehitise piiranguvööndisse jäävad ja ulatuvad planeeringud ning projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitusteatis.

MS-e § 36 alusel võivad Kaitsevägi ja Kaitseliit kasutada riigimetsa riigikaitse väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb vastava piirkonna elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitse tegevusest

tulenevate keskkonnahäiringutega ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega. Väljaspool riigimetsa on tegevuseks vajalik metsaomaniku nõusolek.

2.6.14 Transpordi maa-ala

Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonide, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine.

Täpsemalt on antud teemat käsitletud peatükis 5.1.

2.6.15 Tehnoehitise maa-ala

Tehnoehitiste maa-ala all mõeldakse inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad kanalisatsiooni ja reoveepuhasti, vee tootmise ja jaotamise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise, soojusenergia tootmise ja jaotamise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ning sideehitise maa-ala.

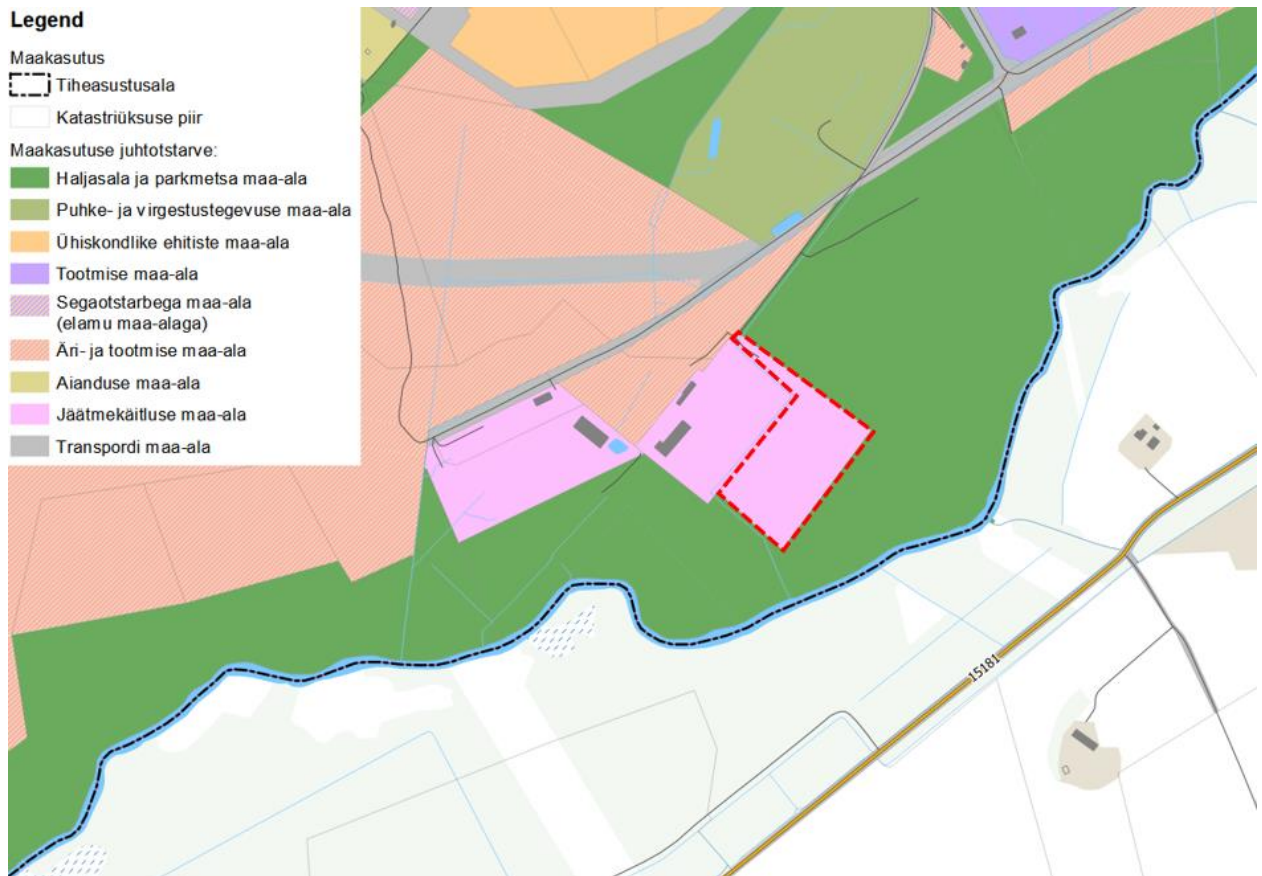
Täpsemalt on antud teemat käsitletud peatükis 5.2.

2.6.16 Jäätmekäitluse maa-ala

Jäätmekäitluse maa-ala on tootmis- ja olmejäätmete ladustamisehitiste alune ja neid teenindav maa.

Jäätmekäitluse korraldamine toimub vastavalt jäätmekavale ja jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekäitlus peab vastama keskkonnanõuetele ja säästva arengu põhimõtetele. Jäätmekäitluse maa-alade kavandamisel ei tohi jäätmekäitlusega seotud piirangud ulatuda naaberkiinnistutele ilma maaomanike nõusolekuta.

Paide linnasisese linna Mündi haljasala H1 (56701:001:0614) jäätmekäitluse maa-ala (skeem 5) on kavandatud kasutusele võtta linna lumeladustusplatsina ning teetöödel tekkivate materjalide (nt munakivide, freesasfalti jmt) kogumisplatsina. Lumeladustusplats ning teetöödel tekkivate materjalide kogumisplats tuleb rajada kõvakattega, et vältida võimalike reoainete imbumist maapinda ja põhjavette ning et võimaldada platsilt lumesulamisvee ja sademevee kokku kogumist. Kokku kogutud vett peab puhastama selliselt, et enne loodusesse juhtimist (maapinda immutamist või kraavi või jõkke juhtimist) see vastaks Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ toodu nõuetele.



Skeem 5. Linna lumeladustusplatsina kavandatud jäätmekäitluse maa-ala (näidatud punase punktiirjoonega).

2.6.17 Mäe- ja turbatööstuse maa-ala

Mäetööstuse maa-ala on maavara, välja arvatud turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa. Turbatööstuse maa-ala on turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa.

Kaevandamisega seotud tegevuste osas tuleb jälgida keskkonnasäästlikkust, minimaalset kahju loodusele ning suletavate karjääride või nende osade korrastamist.

Põhjalikum ülevaade maardlatest on leitav üldplaneeringu lisas 5. Järvamaa maakonnaplaneeringus on maardlad jagatud maavara kaevandamise perspektiivi järgi kolme kategooriasse.

- I kategooria – alad, kus maavarade kaevandamine on soodustatud (kaevandamistegevus toimub juba praegu ning on mõistlik kaevandamist jätkata; tegu on piirkonnaga, kus on vähe varusid ja suuri takistusi teada ei ole);
- II kategooria – alad, kus kaevandamise alustamiseks ei ole käesoleva teabe kohaselt teada suuremaid takistusi. Vajalikuks võib osutada täiendavate uuringute teostamine kaevandamise võimalikkuse väljaselgitamiseks;
- III kategooria – alad, kus on olulised kitsendused (nt tiheasustus, looduskaitsealad, Natura 2000 alad) maavara kaevandamiseks.

Tabel 1. Ettepanek maardlate kategooriateks jagamiseks (Andmed: Järvamaa maakonnaplaneering, 2017).

Maavara	Maardla nimetus	Maardla osa	Maakonna- planeeringus määratud kategooria	Selgitus
Dolokivi	Kareda		I kat	Karjäär
	Koigi		II kat	Väiksel osal mäe-eralduse taotlus, enamuse väärtuslik põllumajandusmaa, alal hulk majapidamisi
Kruus	Karude		I kat	Karjäär
	Võõbu		I kat	Karjäär
	Ällimäe		I kat	Endine karjäär, keskkonnapiiirangud puuduvad
Liiv	Matsimäe		II kat	Natura linnu- ja loodusala, osalt endine karjäär, laiendamine pole ilmselt võimalik
	Mõisametsa		I kat	Taotletav mäeeraldis ja kaevandamist soosiv KMH, arvestada tuleb aga, et alal on rohevõrk ja see piirneb metsise püsielupaigaga
	Rõamäe		I kat	Karjäär
Lubjakivi	Eivere		I kat	Karjäär, idapoolsel lahustükil kaitseala (Purdi ebatsuugapuistu)
Turvas	Epu-Kakerdi	Hiripilli	III kat	Valdav osa Kõrvemaa loodus- ja linnualal, rohevõrk, Natura elupaigad ja liigid, majanduslik mõttekus mittekaitstaval osal väike
		Mustla	II kat	Rohevõrk, Natura elupaigatüübid
		Laeksaare	II kat	Suurem osa Natura loodus- ja linnuala, rohevõrk, Natura elupaigatüübid
		Prääma	I kat	Kaevandamisala, osalt ka püsielupaik ja rohevõrk
		Tartussaare	I, III kat	Väiksel alal kaevandamisala (1, 27 plokk), enamuse Natura loodus- ja linnuala
		Epu	I ja II kat	Plokid 1 ja 11 on kaevandamisloaga ja neid võib lugeda I kategooriaks. Ülejäänud alal on rohevõrk, osalt loodus- ja linnuala, Natura elupaigad, kus tuleb lugeda II kategooriasse
	Kõisi		II kat	Rohevõrk, majanduslik mõttekus puudub
	Mäo (Mündi, Põhjaka, Lauka)		II kat	Rohevõrk, osalt Natura elupaigatüübid
	Tondissaare		I kat	Kaevandamisala
Tori-Risassaare		II kat	Rohevõrk, Natura elupaigatüübid, servades väärtuslik põllumajandusmaa	

Mäe- ja turbatööstuse maa-alale võib ehitada kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ning rajada tulekaitseribasid ja tuulekaitsevööndeid. Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktidest sätestatud korras. Kaevandamistegevusega tuleb tagada, et keskkonnanäringud oleksid võimalikult vähesed.

Maapõue ja maavara kaitsel ning kasutamisel lähtuda MaaPS-est ning selle alusel kehtestatud muudest õigusaktidest.

Kaevandamistegevuse kohta esitatava arvamuse korral kaalub Paide linn järgmisi põhimõtteid:

- 1) maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb tagada arvelevõetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Maardlatega kattuvatel aladel on ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga hoonete ja rajatiste ehitamine võimalik vaid peale maavara ammendumist või kui on saadud maapõueseaduse alusel muu sisuga kooskõlastus

- või luba. Hoone rajamise võmaldamine tuleb kooskõlastada projekteerimistingimuste menetluses valdkonnaga tegeleva riigiasutusega;
- 2) I kategooria ja II kategooria aladel või nende vahetusse lähedusse ei tohi planeerida tegevusi, mis välistavad edaspidi seal kaevandamise (nt ehitada uusi elamualasid);
 - 3) III kategooria aladel on maavarade kaevandamisest olulisem funktsioon (nt looduskaitse, tiheasustus) ja seetõttu maavarade kaevandamine nendel aladel ei ole tõenäoliselt võimalik. Aladel, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaa) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas planeeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivisena, määratlemine mäetööstusmaana on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras;
 - 4) kaevandamisloa taotlemise menetluse koosseisus on kohalikul omavalitsusel õigus põhjendatud kaalutluse tulemusena algatada maa-ala detailplaneering;
 - 5) maavarade kaevandamise planeerimisel tuleb võimalusel avaldada minimaalselt mõju maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele, metsanduslikule ja põllumajanduslikule kasutusele. Joogivee kvaliteedi või kättesaadavuse halvenemisel tuleb lahendada elanike varustatus kvaliteetse joogiveega;
 - 6) tähelepanu tuleb pöörata ka kaevandamisega seotud transpordiga kaasnevatele negatiivsetele mõjudele;
 - 7) maardlate kasutusele võtmisel tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel, roheline võrgustiku aladel ja väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas või on selleks muud mõjuvad põhjused, tuleb eelnevalt kaaluda kaevandamise mõju maastikukomponentidele keskkonnamõju eelhindamise või keskkonnamõju hindamise käigus ning rakendada maksimaalselt võimalikke leevendusmeetmeid:
 - igakordsel kaevandamisloa taotluse menetlemisel tuleb anda hinnang mh väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele ja põhjendatusele või esitada eksperthinnang, kus on toodud põhjendused;
 - juhul, kui maavaravaru soovitakse kaevandada väärtuslikul maastikul, siis tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning võimalusel säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb võimalusel ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga;
 - 8) ammendatud või kasutusest väljalangenud kaevandamistegevusega rikutud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa lõppemist. Korrastamise esmaseks eesmärgiks peab olema ohutuse tagamine inimesele ja keskkonnale kõige laiemas mõttes, andes ühtlasi maale metsamaa, veekogude maa-ala või muu tarbimisväärsse või tunnustatud väärtusega maa (kaasa arvatud nt virgestustegevuse maa-ala) kasutamise otstarbe. Prioriteetseks suunaks on ala kujundamine rohevõrgustikku kuuluvaks alaks, mis omab sidusust ümbritsevate rohevõrgustiku elementidega. Seejuures peab väljatöötatud lahend olema kestlik ja võimalikult vähese hooldusvajadusega. Korrastamise eesmärgid ja nõuded peavad olema kooskõlas maavara tüübiga, et tagada majanduslikult ning keskkonnahoidlikult optimaalne lahendus.

3. Veekogu kaldaala kasutamise- ja ehitustingimused

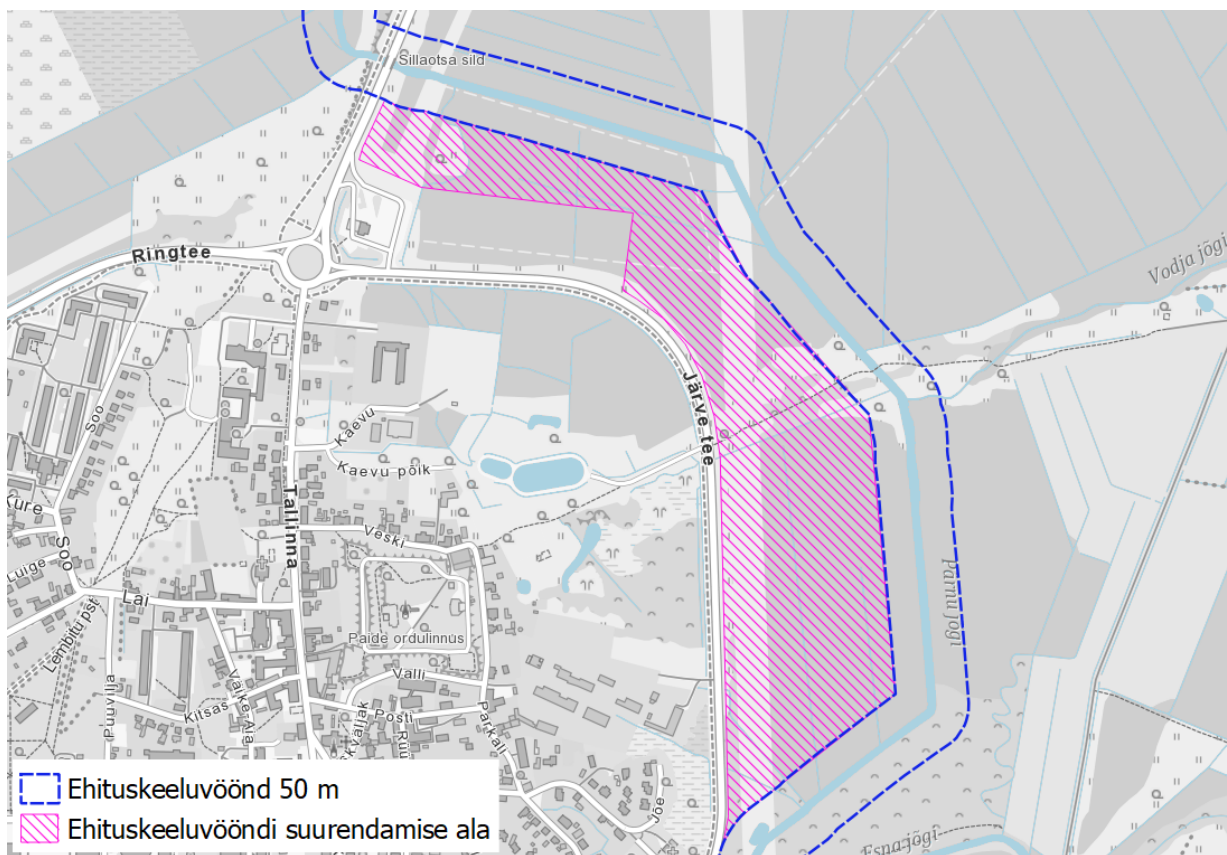
Ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndis kehtivad LKS-est tulenevad piirangud. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud LKS-es toodud erisustel. Ehituskeeluvööndi laius on toodud LKS-es ning lisas 10.

Pärnu jõel ja Esna jõel suudmest ülesvoolu kuni Tartu-Tallinna maanteeeni ning nende kaldaaladel uusi tegevusi kavandades tuleb vältida uute kuivenduskraavide rajamist, sest jõkke kanduvad setted, happeline rabavesi ning põldudel kasutatavad väetised/taimekaitsevahendid rikuvad kalade elu- ja kudepaikasid. Vanade kuivenduskraavide taastamisel või puhastamisel tuleb kraavide suudmesse rajada spetsiaalsed settebasseinid või kasutada muid setitamise võtteid.

3.1 Ehituskeeluvööndi ulatuse muutmine

3.1.1 Ehituskeeluvööndi suurendamine

Üldplaneeringuga suurendatakse Pärnu jõe ehituskeeluvööndit Pärnu jõe paremkaldal Vodja jõest kuni Ringikraavini (skeem 6), et piirata vaadeldaval alal ehitustegevust ning seeläbi kaitsta inimeste tervist ja vara ning looduskeskkonda. Vaadeldavas asukohas põhjustab pidevaid üleujutusi Pärnu jõe väike lang ning jõega külgnevad madalad alad. Ehituskeeluvööndi suurendamisel on tuginetud 2020. a Skepast&Puhkim OÜ uuringule „Paide linnas korduva üleujutusega ala piiri määramine ja Paide riskipiirkonnas üleujutuste leevendamise põhimõtete väljatöötamine“. Uuringu eesmärgiks oli anda üldplaneeringusse sisend: üleujutusega ala piiri määramiseks, ehituskeeluvööndi täpsustamiseks, asustuse ja ehitustegevuse suunamiseks ning tehniliste lahenduste väljatöötamiseks üleujutuse leevendamiseks. Kui ehituskeeluvööndi ulatust mitte laiendada on risk, et Paide linnasisese linna ehitustegevus laieneb Pärnu jõe kaldale (mis osaliselt on juba toimunud), mille tulemusena võib vaadeldav asukoht välja kujuneda üleujutusohuga riskipiirkonnaks. Ehituskeeluvööndi suurendamise ala on välja toodud üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel.



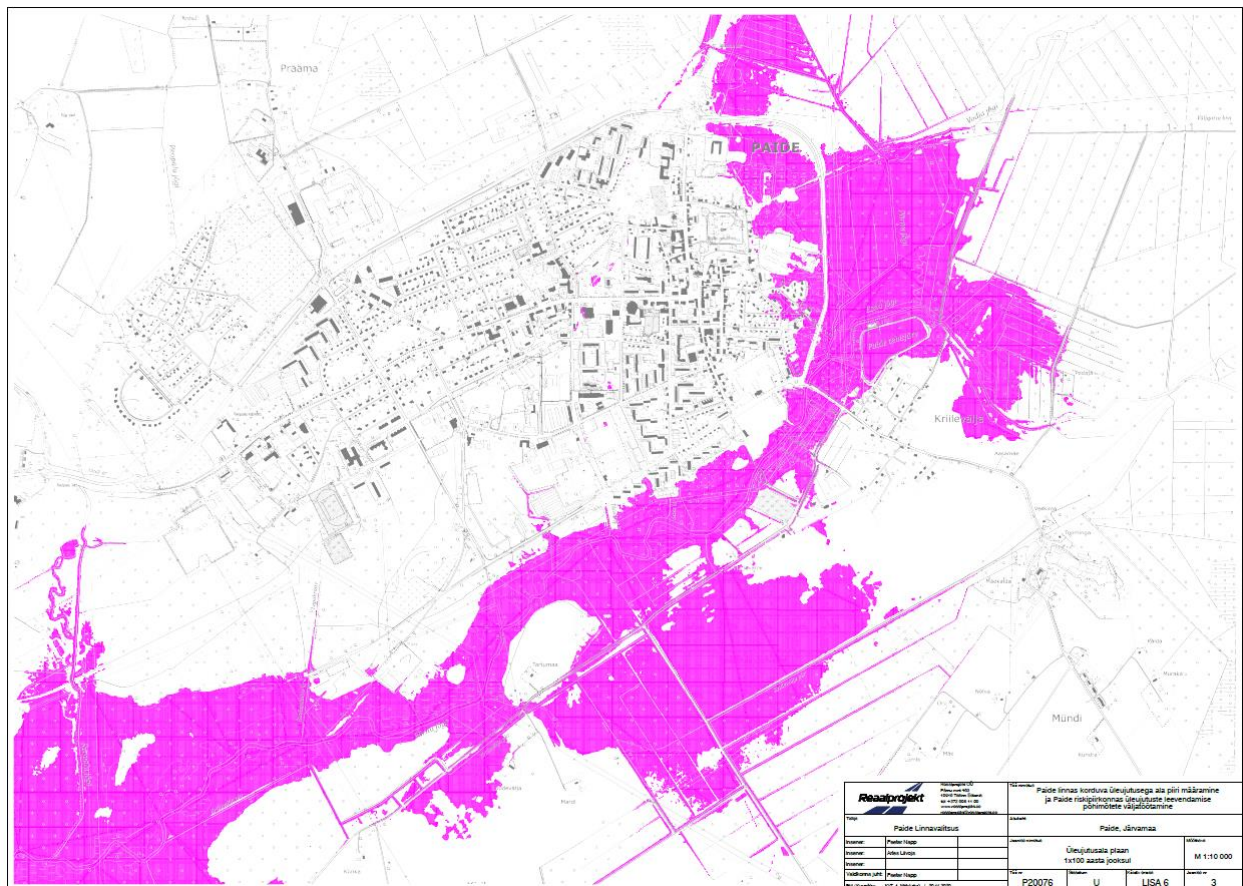
Skeem 6. Ehituskeeluvööndi suurendamine Pärnu jõe paremkaldal Sillaotsa sillast kuni Ringikraavini.

3.2 Üleujutus ja selle riskidega arvestamine

Üleujutusohuga riskipiirkonnaks on Pärnu jõe lähiala Pärnu-Rakvere maanteest kuni Reopalu jõe suudmeni ning Esna jõe lähiala Paide tehiskärve piirkonnas. Vastavalt Skepast&Puhkim OÜ aruandele “Paide linna korduva üleujutusega ala piiri määramine ja Paide riskipiirkonnas üleujutuste leevendamise põhimõtete väljatöötamine” (töö number 2020_0044, 2020) on Paide linnasiseses linnas ja selle lähiümbruses määratud 1%-lise tõenäosusega aasta maksimumveetase toodud tabelis 2 ja skeemil 7.

Tabel 2. Pärnu jõe erineva tõenäosusega esinev arvutuslik aasta maksimaalne veetase.

Reopalu jõe suudmest vahetult allavoolu	Tööstuse kraavi suudmest vahetult allavoolu	Esna jõe suudmest vahetult allavoolu	Vodja jõe suudmest allavoolu
Veetase [m abs]	Veetase [m abs]	Veetase [m abs]	Veetase [m abs]
59,20	60,38	61,33	61,49



Skeem 7. 1%-lise tõenäosusega aasta maksimumveetase (Joonis uuringust “Paide linna korduva üleujutusega ala piiri määramine ja Paide riskipiirkonnas üleujutuste leevendamise põhimõtete väljatöötamine” (2020)).

Pärnu jõgi ei ole arvatud suurte üleujutusosaladega veekogude hulka, kuid võimaliku üleujutuseohtu tõttu on kahjustuste (majanduslik kahju) ja veekogu reostumise vältimiseks üldplaneeringus ette nähtud Pärnu jõe äärde Paide linnasiseses linnas ja lähialal ehitatavate ühiskondlike ehitiste, riigikaitse ehitiste (sh päästeteenistuse hoonete), ärihoonete, tootmishoonete ja elumute minimaalne ± 0.00 absoluutkõrgus vastavalt tabelile 2 (1% üleujutustõenäosusega veetase). Soovitav on seda ehituskõrgust järgida ka teiste ehitiste ja rajatiste puhul. Madalam ehituskõrgus on lubatud funktsionaalselt vähem oluliste ehitiste ja mitteleuumide (garaaž, hoiuruum, sissepääs jms) rajamiseks, kuid sel juhul tuleb arvesse võtta üleujutusest tuleneda võivaid riske. Kui eelnimetatud tingimuste täitmine ei ole võimalik, tuleb edasistes planeerimis- ja projekteerimisetappides ning enne ehitustegevust läbi viia vajalikud uuringud ning välja töötada meetmed, mis tagavad Pärnu jõe äärde ehitamisel nii ehitise püsivuse kui ka looduslike protsesside jätkumise.

Skepast&Puhkim pakub oma aruandes välja võimaliku lahenduse kõrgvee tekke vähendamiseks-lammialade hooldamine (niitmine). Üleujutuse korral hakkab vee voolamine toimuma ka sängi kõrval üleujutatud lammialadel. Kuna lammialad on enamasti taimestunud, siis takistab taimestik õhukese kihina toimivat voolu ja vähendab selle kiirust. Hooldatud (niidetud) lammialadel toimub vool paremini ja üleujutuse tase jääb mõnevõrra madalamaks.

Võimalikud tehnilised lahendused üleujutuse kahjulike mõjude leevendamiseks:

- sademeveesüsteemide probleemide leevendamiseks on kolm põhimõttelist võimalust:
 - pumplate ehitamine sademeveekollektoritele– uputuste vältimiseks tuleb takistada jõe vee tungimist sademevee süsteemi;
 - süsteemidesse juhitava sademevee hulga vähendamine (keskkonda säästvad sademeveesüsteemid)– tehniliste lahenduste valik sõltub konkreetsest keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest. Olenevalt kasutuskohast tuleb sademevee säästva lahenduse planeerimisel kaaluda erinevaid lahendusvariante kombineeritult;
 - vett läbilaskvate pinnakatete osakaalu suurendamine (murupinnad, vett läbilaskvad teekatted);
 - sademevee kogumine ja taaskasutamine;
 - muru- ja haljaskatuste kasutamine;
 - sademevee ärajuhtimine tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga (tiigid, märgalad, kraavid ja haljaskanalid, immutusplokkidest mahutid);
 - viivitavate rajatiste lisamine ilma immutamiseta (viibemahutid, üledimensioneeritud torustikud ja kaevud);
 - uputusohuga arvestamine– hõlmab uputusohuga piirkonna täpsustamist, elanike teavitamist, eelhoiatussüsteemi rakendamist rajatiste ja hoonete planeerimisel ning projekteerimisel, probleemseimate kohtadega tegelemine lokaalselt;
- kraavid peavad olema hooldatud ja settest puhastatud, et tagada vee kiire äravool;
- Järve tee jalakäijate silla ümberehitamine – sild paikneb liiga madalal ning võib suurveeajal tekitada jää või prahi kuhjumist ja tõsta veetaset. Ekstreemsetes oludes võib jalakäijate sild puruneda. Soovitav on sild ümber ehitada selliselt, et see jääks kõrgemale arvutuslikust maksimumveetasemest;
- maaparandussüsteemide hooldamine ja rekonstrueerimine– vee kiire äravoolu tagamiseks on vajalik maaparandussüsteemide korrashoid, st on vajalik tagada maaparandussüsteemide, eelkõige eesvoolukraavide regulaarne hooldamine ja vajadusel remont (koprapaisude likvideerimine ja lagunenud rajatiste asendamine uutega);
- madalate alade täitmine pinnasega;
- Parkali tänava sademeveesuubla ümberehitamine;
- poldriala rajamine;
- üleujutusohuga riskipiirkonnas ning ühiskanalisatsioonita aladel on reovee kogumiseks lubatud kasutada üksnes kinniseid mahuteid;
- uute ühenduste rajamisel tuleb arvestada võimaliku kõrgveetasemega. Teetammide rajamisel arvestada, et üleujutuse korral ei jääks vesi teetammide taha kinni. Vee tagasivooluks kavandada vajadusel truupe vms süsteeme;
- teetammide projekteerimisel arvestada veevoolu võimaliku erosioonihuga;
- vältida kraavide kinniehitamist, ümbersuunamist mitted sobivatele aladele vms;

- üleujutusohuga riskipiirkonnas tuleb alade arendamisel arvestada üleujutustega niivõrd, et suurvesi ei kahjustaks rajatavaid või hooldatavaid objekte (lõkkealad, sillad, aga ka elamud jne). Objektid tuleb rajada nii, et need peavad üleujutustele vastu või jäävad tõenäolisemast (kord 100 aasta jooksul) üleujutuste piirist välja.

Lisaks on üldplaneeringus käsitletud võimaliku üleujutusohuga alasid, kus levib üleujutustunnustega mullastik (lammimullad). Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel on võimaliku üleujutusohu aladena näidatud lammimuldade areaalid (põhinedes Maa-ameti mullakaardi andmetele). Nendel aladel tuleb detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel kaaluda eksperthinnangu koostamist reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks. Kaalumisel tuleb lähtuda ala suhtelisest kõrgusest võrreldes veekogu veeseisuga, faktidest varasemate üleujutuste kohta ning taimestiku eripäradest. Võimaliku üleujutusohuga aladele on soovitatav ehitustegevust mitte kavandada, selle kavandamisel teadvustada üleujutusohu ja võtta kasutusele meetmed kahjude vältimiseks. Ehitustegevusele peavad eelnema edasistes planeerimis- ja projekteerimisetappides läbiviidavad vajalikud uuringud ning meetmete väljatöötamine, et lahendada nii ehitise püsivus kui ka looduslike protsesside jätkumine.

Taristu ja tehnovõrkude joonisele on kantud EELIS andmete põhjal töötavad paisud. Paisu purunemisel on üleujutusohu allavoolu paiknevatele hoonetele ja teedele. Teede ärakande korral võib katkeda ühendus asustusüksusega.

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.

3.3 Planeeritud kunstkoelmud

Planeeritud kunstkoelmud on üldplaneeringusse kantud Maves OÜ töö "Pärnu jõe kasutusvõimaluste uuring" (töö number 20068, 2020) põhjal. Kunstkoelmud on vajalikud lõhilaste kudealadeks ja noorkalade kasvualadeks. Tabel 3 koondab jõelõike koos ligikaudsete alguse ja lõpu koordinaatidega, millele on võimalik ja soovitatav rajada juurde kunstkoelmuid ja noorjärkude kasvualasid või mille potentsiaali saaks melioreerimistöode (taimejuurte eemaldamine ja voolukanalite laiendamine, kruusa ja kivide lisamine) abil hästi ära kasutada nii järelkasvu tootmise aladena, samuti ka atraktiivsete kalapüügilõikudena. Märgitud lõikude puhul tuleb maismaale kavandatud arendustegevuse korral koelmute rajamise plaani arvestada selliselt, et kaldale kavandatud tegevus ei satuks koelmute vastuollu. Soovitatavate kunstkoelmute asukohad Pärnu jõel on toodud taristu ja tehnovõrkude joonisel.

Tabel 3. Soovitavad kunstkolemute asukohad Pärnu ja Esna jõel.

Nr	Asustusüksus/koht	Ülesvoolu punkt	Allavoolu punkt	Pikkus	Soovitused, märkused
1.	Korba	6539096.94, 593819.89	6538927.08, 593832.14	170 m	Lisada kruusa ja maakive.
2.	Korba	6538186.34, 594054.54	6538156.57, 594049.29	50 m	Lisada kruusa ja maakive.
3.	Tarbja, järvest allavoolu	6532228.88, 590862.17	6530733.83, 590451.09	1,8 km	Kanaliseeritud, kujundada maakividega loodusilmeliseks, sh kruusa-koelmud ülemisele 1 km-le.
4.	Esna Mäeküla	6529302.47, 596237.58	6529202.66, 596054.59	230 m	Kanaliseeritud, lang hea, kõva põhi. Teha koelmuid ja tuua kive juurde.
5.	Esna Kriilevälja	6528016.90, 592386.12	6528421.42, 591662.02	1 km	Mahub koelmuid ja kive palju enam, kui on. Eriti 300 m-le Ohaka sillast allavoolu.
6.	Mündi	6528134.45, 591027.00	6527914.46, 590937.04	250 m	Kanaliseeritud, kõva põhi. Kude- ja kasvuala rajamine.
7.	Paide linn/Ruubassaare	6526611.59, 588945.09	6526513.53, 588799.74	180 m	Kude- ja kasvuala rajamine.

4. Väärtused

4.1 Väärtuslikud maastikud

Järvamaa maakonnaplaneeringus on toodud Paide linna jäävad väärtuslikud maastikud. Maastike hindamise ja määratlemise aluseks olid põhiliselt viit tüüpi väärtused: kultuurilis-ajalooline, looduslik, esteetiline, rekreatiivne ja turismipotentsiaal ning identiteediväärtus.

Paide linna on määratud kümme väärtuslikku maastikku (tabel 4, skeem 8), mis on kantud väärtuste ja piirangute joonisele. Lisas 6 on toodud kõigi väärtuslike maastike täpsem kirjeldus.

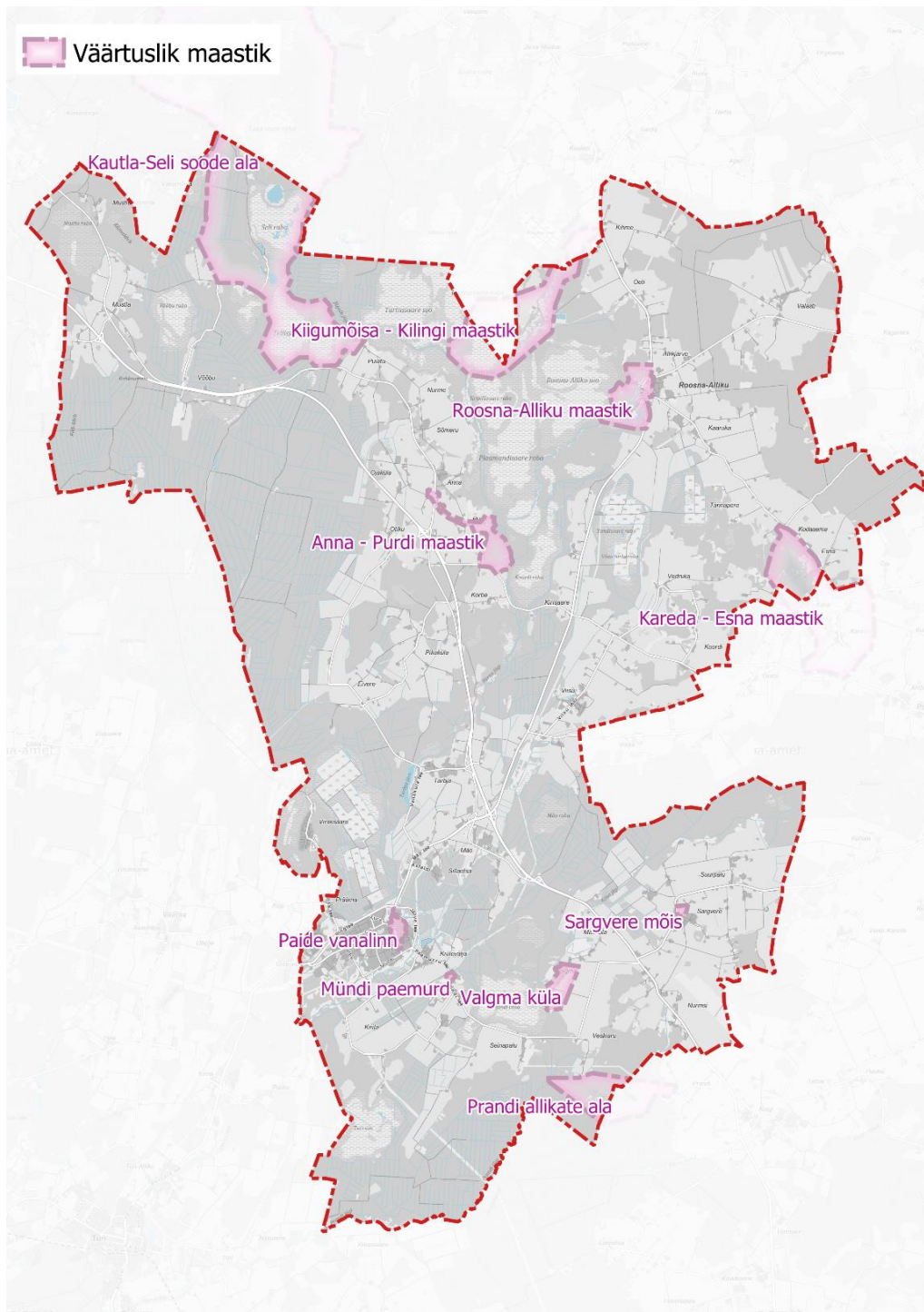
Üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada Sargvere mõisa, Valgma küla ja Paide vanalinna väärtusliku maastiku piire. Täpsemalt on maakonnaplaneeringu täpsustamist käsitletud peatükis 10. Teiste alade osas ei peetud vajalikuks piiride täpsustamist.

Paide linna ümbritseb Pärnu jõgi ning selle lisajõgi Reopalu jõgi, mistõttu on Paide linnasisese linna eripäraks see, et sinna saab tulla sinult üle sildade. Oluline on sildade väärtustamine ning terviklikult linna omapära ja identiteedi säilitamine.

Paide vanalinna väärtuslikul maastikul tuleb ennekõike järgida Paide vanalinna muinsuskaitseala eritingimusi (lisa 13, vt ka ptk 4.3.1 "Paide vanalinna muinsuskaitseala").

Tabel 4. Paide linnas paiknevad väärtuslikud maastikud.

Väärtusliku maastiku nimetus	Tähtsus	Lühikirjeldus
Kareda-Esna	Maakondliku, võimaliku riikliku tähtsusega	Kareda kultuuriväärtusega hooned, Kareda allikad, Esna kultuuriväärtusega hooned, Karjamaa kivitülv
Paide vanalinn	Maakondliku, võimaliku riikliku tähtsusega	Vallimägi ja vallitorn, Rüütli ja Tallinna tänava hoonestus, Veski, Parkali ja Valli, Lai, Väike-Aia ja Pikk tänav
Roosna-Alliku maastik	Maakondliku tähtsusega	Roosna-Alliku mõisaansambel, allikaterohke Allikajärv, Veskijärv, Theopil Eipre allikas
Kiigumõisa-Kilingi maastik	Maakondliku tähtsusega	Jägala jõgi, Kihme ehk Sadama allikad, Määrasmäe allikajärv, Kiigumõisa allikad, Kilingi raba
Kautla-Seli soode ala	Maakondliku tähtsusega	Balti jääpaisjärve taandumise ajast pärinevad Kõlvandu rannikulited Suur selg ja Väike selg, Kautla raba koos Kutniku järvega, Laeksaare raba saluilmelised soosaared, Seli ja Tellissaare raba, Matsimäe Pühajärv, Kaanjärv
Anna-Purdi maastik	Maakondliku tähtsusega	Purdi mõisakompleks, Kasemetsa parkmets ja pärnaallee, Anna kirik ja kirikuaed
Prandi allikate ala	Piirkondliku tähtsusega	Prandi allikajärv ja Prandi suurallikas ning Veskiaru jõgi
Sargvere mõis	Piirkondliku tähtsusega	Sargvere mõisahoone ja park
Müнди paemurd	Piirkondliku tähtsusega	Müнди paemurd
Valgma küla	Piirkondliku tähtsusega	Kahepoolse hoonestusega ridaküla, kus on säilinud külatänava ajalooline ilme, pritsikuur, koolimaja, 9 ajastule tüüpilist taluõue ning kaks paevõtmise kohta



Skeem 8. Paide linnas paiknevad väärtuslikud maastikud.

Väärtuslike maastike kaitse- ja maakasutustingimused:

- 1) säilitada väärtuslike maastike omapära maa sihtotstarbe muutmisel, samuti olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel;
- 2) hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikualale säilitada olemasolevat ajaloolist asustust, arvestada teede- ja tänavate võrgu ajaloolise struktuuri ning ehitustraditsioonidega. Tööstushooned sobitada maastikku selliselt, et need ei rikuks maastiku ilmet;

- 3) võimaluse korral taastada traditsioonilisi maastikuelemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puisteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms);
- 4) juhul, kui väärtuslikul maastikul soovitakse kaevandada maavaravaru, siis tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning võimalusel säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb võimalusel ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga;
- 5) päikesepeakide rajamine ei ole lubatud;
- 6) päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele/fassaadile või maastikus varjatud kohale. Viilkatusel tuleb paneelid paigaldada paralleelselt katuse kaldega, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid jms), kui arvesse on võetud hoone arhitektuuriga sobivust.

4.2 Ilusate vaadetega teelõigud ja vaatekoridorid

Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel on ära toodud vaateornid, vaatekoridorid ja ilusate vaadetega teelõigud.

Paide linnas asub kaks vaateorni- need on Seli raba ja Paide ordulinnuse vaateorn.

Ilusa vaatega teelõik on teelõik, millelt vaadeldav maastik on kaunis ja vaheldusrikas. Ilusa vaatega teelõikude piirkondades tuleb rohkem tähelepanu pöörata maastike hooldamisele ja kujundamisele. Teelt avanevad vaated tuleb võsast puhtana hoida. Säilitada kaunid teelõigud oma ajaloolise olemusega ning vältida teelt avanevate vaadete sulgemist.

Vaadete avamine on maastikupildi rikastamise seisukohast väga oluline.

Tingimused vaatekoridoride säilitamiseks:

- 1) ehitamisel vaatekoridoris peab säilima vähemalt 2/3 koridorist avatuna;
- 2) Allikajärvele ja Vanaveski järvele avanevad vaated tuleb hoida võsast puhtana;
 - vaadete avamiseks tuleb eemaldada vaatekoridorist vaadet sulgevad väheväärtuslikud puud ja põõsad (puistu väärtus tuleb hinnata vaadete avamise käigus), soovitatavalt 2/3 ulatuses vaatekoridorist. Raiudes võsa vaadete avamiseks võib alles jätta ilusamad ja tugevamad puud, mis ilmestavad ja rikastavad maastikku ja pakuvad elupaiku loomadele- lindudele ning on muuhulgas veekogude kaldal olulised erosiooni vältimiseks. Vaatekoridoride avamisel tuleb kindlasti säilitada vaatealal kasvavad põlispuud ning edasise võsastumise vältimiseks niita rohumaid vähemalt üle ühe aasta;
 - kaldaäärsete alade hoonestuse laienemisel tuleb ära näidata veekogule avanevate vaadete asukohad detailplaneeringus või projektis;
 - järvedele avanevad vaated hoiab võsast puhtad Paide linn koostöös RMK-ga;
- 3) Paide linnasiseses linnas Paide Muusika- ja Teatrimajale (Pärnu tn 18, Paide linn, kü tunnus 56601:005:0038) avaneva vaate vaatekoridori ehitamisel ja rajatiste püstitamisel peab vaatekoridorist vähemalt 2/3 säilima avatuna;

- 4) Paide linnasiseses linnas Paide linnuse varemetele (Veski tn 11, Paide linn, kü tunnus 56601:007:0035, mis on reljeefi tõttu muust ümbrusest oluliselt kõrgemal) avanev vaade tuleb hoida võsast puhtana ning uusistutuste tegemisel valida liigid, mille kõrgus ei hakka varjutama vaadet;
- 5) Mündi mõisale ja paemurrule (Mündi mõis, Mündi küla, kü tunnus 56501:001:0205) avanev vaade tuleb võsast puhastada ning puhtana hoida;
- 6) vaadete avamiseks tuleb eemaldada vaatekoridorist vaadet sulgevad väheväärtuslikud puud ja põõsad (puistu väärtus tuleb hinnata vaadete avamise käigus), soovitatavalt 2/3 ulatuses vaatekoridorist. Raiudes võsa vaadete avamiseks võib alles jätta ilusamaid ja tugevamaid puid, mis ilmestavad ja rikastavad maastikku ja pakuvad elupaiku loomadele-lindudele ning on olulised nõlvade erosiooni vältimiseks. Vaatekoridoride avamisel tuleb kindlasti säilitada vaatealal kasvavad põlispuud ning edasise võsastumise vältimiseks niita rohumaid vähemalt üle aasta.

4.3 Kultuuriväärtuslikud objektid

Kultuurimälestiste registri andmetel (seisuga 21.11.2023) asub Paide linna haldusterritooriumil 146 kinnismälestist, millest 14 on ajaloomälestised, 64 on arheoloogiamälestised ning 71 on ehitismälestised (lisa 8). Samuti asub Paide linna aladel 212 pärandkultuuriobjekti. Kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid on kantud väärtuste ja piirangute joonisele.

Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurimaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada nende kui olulise avaliku huviga.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas. Kui õigusaktis ei ole määratud teisiti, siis on mälestise kaitsevöönd 50 meetrit, tihedalt koos asuvatele mälestistele võib olla määratud ühine kaitsevöönd. Kui kinnismälestisele või kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Ajaloolistele väärtustele ja kultuurimälestistele peab olema tagatud avalik juurdepääs.

Kultuurimälestiste ja nende piiranguvööndite aktuaalne seis kajastub kultuurimälestiste registris (aadressil: <https://register.muinas.ee/>) ja tuleb enne iga järgmist etappi (detailplaneeringu algatamine, projekteerimistingimuste andmine, ehitusloa andmine jms) registrist üle kontrollida.

4.3.1 Paide muinsuskaitseala

Paide linna linnasiseses linnas asub Paide muinsuskaitseala (mälestise registri nr 27009), mille eesmärk on ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja muinsuskaitseala kujundavate ehitiste, plaanistruktuuri, kultuurikihi, maastikuelementide, miljöölise eripära ja talle avanevate kaug- ning sisevaadete säilitamine.

Paide linn on üks vanemaid linnu Eestis, mis sai linnaõigused 1291. aastal. Keskaegne linn ei ole säilinud, kuid ordulinnuse varemed koos muldkindlustuste süsteemiga on suhteliselt heas seisukorras. Praegused linnapildis nähtavad vanimad hooned pärinevad 18. saj lõpust. Kuna hooned on ehitatud enamasti vanadele vundamentidele, on tänapäevani säilinud kohati linna keskaegne tänavavõrk.

Paide muinsuskaitsealale on koostatud eraldi muinsuskaitse eritingimused, mida tuleb arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel järgida. Paide muinsuskaitse eritingimused on esitatud lisas 13 (“Muinsuskaitse eritingimused Paide linna üldplaneeringule”). Muinsuskaitse eritingimused käsitlevad Paide muinsuskaitseala, selle kaitse- ning kontaktvööndit ning Paide linna (asustusüksusele) jäävaid kinnismälestisi ja nende kaitsevööndit.

4.3.2 Arheoloogiatundlikud alad

Lisaks riikliku kaitse all olevatele arheoloogiamälestistele ning teadaolevatele muististele ja leiukohtadele, mida ei ole jõutud kaitse alla võtta, on suur osa arheoloogiapärandist veel avastamata. Muinsuskaitseameti poolt tehtava arheoloogiatundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada ehitustegevust kavandatavates kohtades arheoloogiapärandi hävimise riski, kuid seni avastamata ja prognoosimata muistiseid võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlike alasid. Selle hävimise vältimiseks tuleb muinsuskaitsealade alusel nii riigil kui ka kohalikul omavalitsusel tagada meetmed selle kaitseks.

Meetmed avastamata arheoloogiapärandi kaitseks:

- 1) KMH kohustusega tegevuste kavandamisel kogu linna territooriumil (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) kooskõlastada alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (alus: muinsuskaitsealade seaduse § 31 lõige 3);
- 2) arheoloogiatundlikel aladel (näidatud väärtuste ja piirangute joonisel) tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - algatatakse detailplaneeringut;
 - kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on suurem kui 500 m²;
- 3) üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel ja mujal arheoloogiapärandi avastamisel tuleb tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitsealade seaduses ettenähtud tegevused. Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel on toodud arheoloogiatundlikud alad, kuhu planeeringu või ehitise kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta. Kuna kaardikiht on ajas täienev, siis on võimalik, et tulevikus tuleb asjakohast infot võtta mõnest muust andmebaasist.

Piirkonnades, kus arheoloogiamälestiste kontsentratsioon on eriti suur, tuleb arvestada mälestistele sobiliku keskkonna säilitamisega ning asjaoluga, et muinas- ja keskaegsete asustuskeskuste läheduses võib olla veel leidmata kultuuriväärtusi (asulakohti, kalmeid, rauasulatuskohti jms). Mälestiste rühmale sobilik keskkond on traditsiooniline ajaloolise asustusstruktuuriga maastik.

4.3.3 Looduslikud pühapaigad

Looduslikud pühapaigad on olulise inimõjuta rahvapärimuslikud ohverdamise, pühakspidamise, ravimise, usulise või rituaalse tegevusega seotud paigad või asjad. Tihti kannavad need hiie nime. Looduslikud pühapaigad on olulised rahvapärimuskultuuri ning kohaliku identiteedi kandjad. Tegemist on eriilmeliste objektidega, milleks võivad olla metsad või puuderühmad, üksikud puud, kivid, allikad, jõed, ojad, koopad või erinevad maastikuvormid nagu künkad, orud või lohud. Ajaloolise loodusliku pühapaiga peamiseks tunnuseks on suulise rahvapärimuse olemasolu, mis kõneleb pühakspidamisest, ohvrite toomisest, palvetamisest ja ravitsemisest.

Paide linna looduslikud pühapaigad on toodud väärtuste ja piirangute joonisel ning lisas 12.

Looduslikud pühapaigad säilivad kõige paremini oma traditsioonilises keskkonnas, kus tuleks minimeerida inimõju, välja arvatud paikade traditsiooniline kasutamine või nende külastatavuse parandamine, sealhulgas ligipääsuteede korrashoid. Samuti tuleks eemaldada pühapaikadest inimtekkeline prügi ja vältida selle teket. Pühade puude/puudesalude kaitsel on kõige olulisem metsamajandamise keeld. Pühaks peetud kividele on kõige ohtlikum maaparandus ja muud maastikku tugevalt mõjutavad tegurid (näiteks ehitus, karjäärid jm).

Kultuurmaastikul paiknevate pühade kivide puhul tuleks vältida põldude koristuse käigus nende juurde teiste kivide kuhjamist. Looduslikud pühapaigad omavad lisaks kohaliku identiteedi hoidmisele ka turismi potentsiaali – seetõttu võib kaaluda looduslike pühapaikade laiemat tutvustamist ja tähistamist infotahvlite ja/või teeviitadega.

4.4 Miljööväärtusega hoonestusalad ja objektid

Miljööväärtuslikud hoonestusalad Paide linnas on alad, mida on kohalikke olusid arvestades oluline esile tuua ja kaitsta, kuna tegemist on ruumielementide või nende kooslustega, mis loovad tervikliku, harmoonilise üldpildi või on ajaloolis-kultuurilise väärtusega. Miljööväärtuslikud objektid on ajaloolis-kultuuriliselt olulised üksikud hooned ja objektid. Miljööväärtuslikele hoonestusaladele ja objektide kaitse- ja kasutustingimuste määramine on vajalik Paide linna omanäolisuse ja kultuuriväärtuste säilitamiseks.

Miljööväärtuslike hoonestusalade käsitluses on aluseks võetud 2008. aastal koostatud teemaplaneeringu väljatöötamise kavatsuse „Paide miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine“materjalid.

Üldplaneeringus on määratud **miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks:**

- 1) Paide linnasisese linna Rahu ja Eha tänava piirkond;
- 2) Paide linnasisese linna Pärnu tänava piirkond.

Üldplaneeringus on määratud **miljööväärtuslikeks objektideks:**

- 1) **Elamu** (Soo tn 2, Paide linn, Paide linn)
- 2) **Elamud** (Lai 19, 20, 21, 22 ja 25 Paide linn, Paide linn)
- 3) **Elamud** (Põllu tn 3, 5 ja 7, Paide linn, Paide linn)

- 4) **Endine maakonnaaigla Paides** (Pärnu tn 12, Paide linn, Paide linn)
- 5) **Funktsionalistlik elamu Paides** (Pärnu tn 46, Paide linn, Paide linn)
- 6) **Kuksema vallamaja** (Larseni, Valasti küla, Paide linn)
- 7) **Mäeküla meierei** (Kaupluse, Mäeküla, Paide linn)
- 8) **Raudtee ait** (Jaama tn 13, Paide linn, Paide linn)
- 9) **Paide metodisti palvela** (Pärnu tn 61, Paide linn, Paide linn)
- 10) **Raudtee tamm**⁹
- 11) **Südamemaja** (Tallinna mnt 56, Paide linn, Paide linn)
- 12) **Valasti koorejaam** (Tiigiaugu, Valasti küla, Paide linn)
- 13) **Veetornelamu** (Pärnu tn 13, Paide linn, Paide linn)
- 14) **Vodja raudteejaam** (Tõrv-Varbo, Vodja küla, Paide linn)
- 15) **Mündi paemurd** (Mündi küla, Paide linn)
- 16) **Artur Kapi suvila** (Õunapuu, Nurme küla, Paide linn)
- 17) **August Komendati elamu** (Hindreko-Jaani, Nurmsi küla, Paide linn)
- 18) **Purfeldi maja** (Pärnu tn 95, 93, 91, Paide linn, Paide linn)
- 19) **Kodasema (Koddasem) mõis** (Kloostri, Kodasema küla, Paide linn)
- 20) **Esna (Orrisar) mõis** (Esna mõis, Esna küla, Paide linn)
- 21) **Vodja (Wodja) mõis** (Vodja kool, Viisu küla, Paide linn)
- 22) **Prääma (Bremenfeld) mõis** (Mõisa tee 14, Prääma küla, Paide linn)

Miljööväärtuslike hoonestusalade ja objektide täpsem kirjeldus on leitav lisas 7. Nimetatud alad ja objektid on toodud väärtuste ja piirangute joonisel.

Miljööväärtuslike hoonestusalade ning objektide üldised kaitse- ja ehitustingimused:

- 1) üldjuhul kuuluvad miljööväärtuslike hoonestusalade hooned ja miljööväärtuslikud objektid restaureerimisele (taastamisele) või rekonstrueerimisele (ümberehitamisele). Eranditeks on:
 - ekspertiisiga kinnitatud hoone tehniline seisukord. Kui hoone tehniline seisukord ei võimalda hoonet säilitada, on lubatud selle asendamine olemasolevate hoonete mahtu ja ümbritsevasse arhitektuuri sobituva hoonega (koopiat ei ole soovitatav ehitada). Hoone lammutamise ehitusprojekti peavad olema määratud taaskasutusse suunatavate materjalide kogused;
 - hoone mittekuulumine kihistusse, mis ei toeta miljöoala terviklikkust;
- 2) ehitustegevus miljööväärtuslikel hoonestusaladel tuleb teostada kooskõlas ehitusseadustiku nõuetega;
- 3) juurdeehituse korral tuleb enne projekteerimistingimuste taotlemist kooskõlastada eskiislahendus Paide linnaarhitektiga või arhitekti ülesandeid täitva ametnikuga;
- 4) hoone välisfassaadi muutmine (sh fassaadivärv) tuleb kooskõlastada Paide linnaarhitektiga või arhitekti ülesandeid täitva ametnikuga;

⁹ See osa raudtee tammist, mis on säilinud ja määratud miljööväärtuslikuks objektiks on toodud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel kavandatava objektina. Vana raudteetammi osa, mis ei ole säilinud on joonisel halli värvitooniga toodud taustinfo all.

- 5) tehnorajatised peavad jääma linnaruumis võimalikult märkamatuks. Hoone seinale ei ole tehnorajatisel paigaldamine lubatud. Avalikku tänavaruumi suunatud tehnorajatis tuleb varjestada;
- 6) reklaamid, tehnorajatised ja linnaruumi väikevormid ei tohi varjata vaateid miljööalale;
- 7) Müüdi paemurd tuleb säilitada;
- 8) Türi-Paide-Tamsalu raudteetamm säilitada võimalusel matkarajana, selle asukoht Paide linna tiheasustusalas markeerida.

Pärnu tänava piirkonna hoonestusala kaitse- ja ehitustingimused:

- 1) ehitiste planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel (sh laiendamisel) lähtuda ehitiste sobivusest ajaloolisse keskkonda. Ehitustegevuses tuleb:
 - järgida hoonestus- ja ehitustavasid, näiteks ehitusjoont, hoonete korruselisust, paigutust, mastaapi ja algupäraseid arhitektuurseid detaile;
 - arvestada ehitise arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust ning võimalusel eelistada säästva renoveerimise põhimõtteid;
 - välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ning alale iseloomulikke värvilahendusi. Viimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitlaudist või põhjendatud juhul seda imiteerivat materjali. Valget, halli või musta värvi võib kasutada toetava värvina (näiteks katusekate ja arhitektuurseid detailid). Välisilme muutmise lahendus tuleb kooskõlastada Paide linnaarhitektiga (esitada tuleb värvipass, mis sisaldab värvikoode, materjali ning hoone joonis või foto);
- 2) hoonete mahud ja arhitektuurne välisilme tuleb säilitada järgmises:
 - hoonete fassaadide säilinud originaaldetailid (näiteks dekoratiivsed detailid, tahveluksed, varikatused, aknapiiardelauad ning vertikaalse laudisvööga liigendatud fassaad koos nurgakvaadritega jne) tuleb üldjuhul säilitada. Originaaldetaile võib muuta eeldusel, et uus lahendus läheb kokku miljöväärtusliku hoonestusala tingimustega;
 - katuseakende paigaldamine lahendatakse igal konkreetsel juhul projekteerimistingimustega ja projektiga, kusjuures katuseakende paigaldamisele eelistatakse viilkatusega vintskappide väljaehitamist ja/või katuseakende paigaldamist hoovipoolsele küljele. Olemasolevatele hoonetele ei ole lubatud rajada vintskappe, mis on ühepoolse kaldega;
 - abihooned on põhjendatud juhul lubatud asendada ja püstitada olemasolevate hoonete mahtu ja teenindava hoone arhitektuurikeelt järgiva hoonega;
- 3) krundi tänavapoolse piirde puhul tuleb arvestada järgmiste piirete tüüpidega:
 - tänavapoolsete piirdeaedade rajamise maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Lubatud on rajada puitlippaeda või võrkaeda; Kinnistu tänavapoolsele küljele on võrkaia rajamine lubatud ainult koos piirdeaiaga vähemalt sama kõrge pügatud hekiga. Haljaspiirde rajamisel eelistada traditsioonilisi hekitaimi. Piirdeheki lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Massiivsete kivipostidega, sokli piirdeaedade ja plankpiirete rajamine ei ole lubatud. Piirdeaia lahendus tuleb enne aia rajamist kooskõlastada linnaarhitektiga;
 - piirinaabrite vahelise piirdeaia ehitamine tuleb naabrite vahel kooskõlastada;

4) tingimused haljastusele:

- krundist peab olema haljastatud vähemalt 30%;
- heas tervislikus seisundis olevaid puid ei ole lubatud raiuda.

Rahu ja Eha tänava piirkonna hoonestusala kaitse- ja ehitustingimused:

- 1) ehitise planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel (sh laiendamisel) tuleb lähtuda ehitiste sobivusest ajaloolisse keskkonda. Ehitustegevuses tuleb:
 - järgida hoonestus- ja ehitustavasid, näiteks ehitusjoont, hoonete korruselisust, paigutust ja mastaapi, algupäraseid arhitektuurseid detaile ning materjalikasutust;
 - säilitada hoonete katuse, räästa ning sokli kõrgus ja katuse kalle ning soodustada hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist;
 - ehitades ning selleks ehitusmaterjale valides arvestada nii ehitise kui ka miljööväärtusliku hoonestusala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust;
 - välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ning alale iseloomulikke värvilahendusi ja viimistlusmaterjale;
- 2) hoonete väline soojustamine on lubatud horisontaalse laudisega või põhjendatud juhtudel laudist imiteeriva materjaliga. Hoonete mahtude ja välisilme säilitamisel tugineda täiendavalt üldplaneeringu lisa 7 toodud alade kirjeldusele;
- 3) Rahu ja Eha tänava sõiduteega piirnev tänava haljasala tuleb säilitada avatuna;
- 4) katastriüksuse piiride puhul tuleb arvestada järgmiste piirete tüüpidega:
 - tänavapoolsete piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Lubatud on rajada puitlippaeda või võrkaeda; tänavapoolsele küljele on võrkaia rajamine lubatud koos sama kõrge hekiga, mis tuleb lõigata aia kõrgusele;
 - haljaspiirde rajamisel eelistada traditsioonilisi hekitaimi, heki lubatud kõrgus on 1,5 m;
 - massiivsete kivipostidega ja sokliga piirdeaedade ning plankaedade rajamine ei ole lubatud;
 - piirdeaia lahendus tuleb enne rajamist kooskõlastada linnaarhitektiga või arhitekti ülesandeid täitva ametnikuga;
- 5) hoone fassaadide säilinud originaaldetailid (nt ümmargused aknad, punasest tellisest laotud mustrid, seina tagasiaste välisukse kohal jne) tuleb säilitada.

4.5 Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja maade kasutustingimuste seadmise eesmärk on säilitada nende sihipärane põllumajanduslik kasutamine. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa (Eesti keskmine boniteet on 40 hindepunkti, Paide linna haritavate maade keskmine boniteet on 52 hindepunkti) kui piiratud ja taastumatu ressurs on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks maakonnaplaneeringu väärtuslike põllumajandusmaade kaardikiht, mida on üldplaneeringuga täpsustatud. Võrreldes

maakonnaplaneeringuga on eemaldatud väärtuslikud põllumajandusmaad osaliselt tiheasustusalade piiridest ning juba metsastunud aladelt. Väärtuslike põllumajandusmaadena käsitletakse alasid, mis on 5 ha ja suuremad. Väärtuslikud põllumajandusmaad on näidatud väärtuste ja piirangute joonisel.

Koostamisel on väärtusliku põllumajandusmaa määratluse aluseid ja kasutamistingimusi reguleeriv seaduse eelnõu, millest tuleb edaspidisel planeerimis- ja ehitustegevusel juhinduda.

Väärtusliku põllumajandusmaa kasutus- ja ehitustingimused:

- 6) väärtuslik põllumajandusmaa tuleb üldjuhul hoida põllumajanduslikus kasutuses. Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud ehitada vaid üksikelamu koos abihoonetega, kui on tagatud tervikliku põllumassiivi säilimine ja on tagatud hajaasustuse põhimõtted;
 - lubatud on rajada üksikelamu koos abihoonetega, kui lähima olemasoleva hooneni jääb vähemalt 200 m;
- 7) eelistatud on üksikelamu ehitamine vanale talukohale, restaureerides olemasolevaid ehitisi;
- 8) igakordsel kaevandamisloa taotluse menetlemisel tuleb anda hinnang mh väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele ja põhjendatusele;
- 9) väärtuslikule põllumajandusmaale ei tohi istutada metsa, kuid põllumassiivide liigendamine puuderivi või saluga on soovitatav, et suurendada elurikkust;
- 10) oma katastriüksuse tarbeks päikesepaneelide paigaldamise korral ei tohi kasutada päikesepaneelide ümbruse hooldamisel keemilisi taimetõrjevahendeid ega rajada betoonaluseid päikesepaneelide kinnitamiseks;
- 11) päikeseparkide püstitamise ei ole lubatud;
- 12) kliimakahjustuste leevendamiseks ja/või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesisustamiseks ning elurikkuse suurendamiseks rajada, säilitada või lasta looduslikult tekkida maastikuelementidel nagu kiviaed, puuderida või hekk.

4.6 Rohevõrgustik

Rohevõrgustiku eesmärgiks on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel, bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, elurikkuse suurendamine, kliimamuutuste leevendamine, sellega kohanemine ja stabiilse keskkonnaseisundi tagamine, rohemajanduse (sh puhkemajanduse) edendamine. Rohevõrgustiku toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest. Tugialade sidususe tagavad koridorid. Viimased aitavad luua rohevõrgustikust funktsioneeriva terviku. Paide linna rohevõrgustiku tugialad ja koridorid on näidatud väärtuste ja piirangute joonisel. Lisaks joonisel toodule tuleb arvestada, et kompaktse asustusega aladel loetakse rohevõrgustiku osadeks puhke- ja virgestustegevuse, haljasala ja parkmetsa, aianduse ja supelranna maa-alad, linna veekogud, tänavahaljastus, puhverhaljastus ning kalmistu maa-alad.

Paide linna haldusterritooriumil on rohevõrgustik klassifitseeritud viieks hierarhia tasemeks (tabel 5).

Tabel 5. Rohevõrgustiku hierarhia tasemed.

Rohevõrgustiku järk	Tugiala indeks	Koridori indeks
Riigi suured	T6	K6
Riigi väikesed	T7	K7
Maakonna suured	T8	K8
Maakonna väikesed	T9	K9
Kohalikud	T10	K10

Üldplaneeringuga on täpsustatud Järva maakonnaplaneeringu 2030+ rohevõrgustiku piire Paide linna omavalitsusüksuse territooriumil ja kasutustingimusi lähtuvalt üldplaneeringu täpsusastmest. Täpsemalt on teemat käsitletud peatükis 10.

Rohevõrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus reguleeritud tulenevalt LKS-es ja/või kaitse-eeskirjades sätestatud tingimustest.

Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel on lisaks rohevõrgustiku tugialadele ja koridoridele näidatud olemasolevad ja kavandatavad ökoduktid ning uluktitunnelid. Võõbu külas asuv olemasolev (Puiatu) ökodukt on projekteeritud varasemalt koostatud MTÜ Studio Viridis Loodusharidus uurimistöo (2008) põhjal, mis on eraldi välja toodud lisas 14. Mäo-Imavere lõigus kavandatav (Põhjaka/Kooli) ökodukt ja (Roti) suurulukitunnel on üldplaneeringusse kantud vastavalt projektile “Riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 87,5-108,1 Mäo–Imavere lõigu I klassi maantee eelprojekti”. Kavandatav (Põhjaka/Kooli) ökodukt ja (Roti) suurulukitunnel on projekteeritud varasemalt koostatud OÜ Rewild ulukiseireuuringu (2022) põhjal. Uuring on osaliselt (Paide linna haldusterritooriumit puudutavate väljavõtetega) esitatud üldplaneeringu lisas 15.

Rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimused Paide linnasiseses linnas ja Roosna-Alliku alevikus:

- 1) säilitada rohevõrgustikku jäävad puhke- ja virgestustegevuse maa-alad ning haljasala ja parkmetsa maa-alad ning nende struktuur;
- 2) säilitada maksimaalselt kõrghaljastatud tänavaruum;
 - rohevõrgustikku haaratud tänavatel tuleb võimalusel rajada puude või põõsaste alleed, arvestades liiklusohutusega (ristmikul peab olema tagatud hea nähtavus);
 - olemasolevad alleed säilitada või võimaluse korral uuendada;
 - kui tänavahaljastus hukkub, siis tuleb see uuendada. Uuendamisel kaaluda ja arvestada ruumivajadust, valgus- ja mullatingimusi jms, samuti kaaluda hoolikalt taimede liigivalikut ja uuendamise viisi (kogu grupp, üksikpuud, terve allee, linna sobiv puuliik — näiteks harilik pooppuu, lääne pärn);
 - puude jm haljastuse valiku puhul tuleb arvestada selle liigile omase eluea ja konkreetsest keskkonnast tingitud eluiga pikendavate või lühendavate asjaoludega. Põõsaste puhul tuleb eelistada neid liike ja sorte, mis toodavad nektarit, lõhnavad meeldivalt või kannavad mittemürgiseid marju. Eelistada tuleb pärismaiseid liike, mis on tõestanud vastupidavust linnakeskkonnas, mitte kasutada invasiivseid liike;

- perioodiliselt tuleb põõsaid noorendamiseks tugevasti tagasi lõigata või uuendada;
 - säilitamise kohustus ei kehti üksikpuude ja põõsaste kohta, mis on haigestunud, kuivanud, väärkasvuga, ohustavad elanikke, materiaalseid väärtusi või liiklust;
- 3) parkimisplatside (jm sarnaste alade planeerimisel nagu nt turuplats või keskväljak, kus traditsiooniliselt on suured alad kaetud tehislake materjalidega) planeerimisel tuleb eelistada lahendusi, mis vähendavad kõvakattega alade osakaalu ning säilitada võimalikult suur roheala;
 - 4) arendustegevuse kavandamisel järgida, et oleks tagatud rohevõrgustiku sidusus.

Rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimused hajaasustusalal:

- 1) oluline on, et säiliks roheline võrgustiku tugialade ja koridoride terviklikkus ning roheline võrgustik jääks toimima;
- 2) säilitada tuleb maastikuline mitmekesisus, oluline on maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad, kõrghaljastatud alad põldude vahel, kõrghaljastusega kraavikaldad) säilimine;
- 3) roheline võrgustiku aladel paiknevate puhkealade kasutamine tuleb korraldada nii, et looduslik keskkond ei saa ohustatud (tuleb piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine, lahendada prügi käitlemine, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad jms);
- 4) uute ehitusalade valikul on oluline jälgida, et kavandatav ehitustegevus ei kahjusta roheline võrgustiku struktuuri;
 - rohevõrgustiku aladele arendustegevuse kavandamisel ei tohi rohekoridore ega tugialasid läbi lõigata;
 - rohevõrgustiku koridoris peab jääma mistahes tarastamise või muu barjääri loomise korral ulukitele vaba liikumise võimalus, koridori alaga risti suunas peab jääma vähemalt 300 m laiune koridori riba katkematuks;
 - rohevõrgustikuga kaetud alal on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 1 ha. Ühele katastriüksusele on lubatud ehitada kuni 4 hoonet, et säilitada ühtse talumajapidamise mulje;
 - rohevõrgustikuga kaetud hajaasustusega alal ei tohi õueala moodustada enam kui 20% moodustatavast katastriüksusest;
 - roheline võrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest;
 - rohevõrgustiku tugialal peab õuealade või aedade vaheline kaugus olema vähemalt 100 m. Põhjendatud juhtudel on lubatud erisused, nt kui piirkonnas välja kujunenud külavorm (krundistruktuur) seda toetab;
- 5) sõltuvalt arendustegevuse iseloomust ja mahust võib omavalitsus nõuda eelnevalt täpsustava uuringu (eksperthinnang või -arvamus) koostamist vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamise kindlustamiseks. Uuringu tellib kohalik omavalitsus ja rahastab asjast huvitatud isik enne detailplaneeringu algatamist või projekteerimistingimuste väljastamist. Uuringu tulemustest lähtuvalt võib omavalitsus keelduda

- rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või vastuvõtmisest või projekteerimistingimuste väljastamisest, kui ilmneb, et kavandatud tegevus ohustab rohevõrgustiku toimimist;
- 6) uute teede planeerimisel ja projekteerimisel või olemasolevate teede rekonstrueerimisel projekteerimisel tuleb rohevõrgustiku konfliktikohtades (kus tee lõikub rohevõrgustiku tugialaga või koridoriga) ette näha toimivad lahendused konfliktide leevendamiseks, kasutades vastavalt vajadusele tee-ehituslikke, liikluskorralduslikke (liikluspiirangud, hoiatusmärgid) jm asjakohaseid meetmeid;
- ökoduktide või suurulukitunnelite kavandamisel arvestada, et nende kavandamine peab olema terviklik ning võimaldama loomade läbipääsu ka paralleelselt/lähestikku kavandatud taristuobjektide puhul;
 - põhimaantee nr 2 (Tallinna–Tartu–Võru–Luhamaa) km 78,00 – 80,00 rekonstrueerimisel või ümberehitamisel kaaluda eritasandilise suurulukipääsu rajamist;
 - põhimaantee nr 5 (Pärnu–Rakvere–Sõmeru) rekonstrueerimisel või ümberehitamisel tuleb rohevõrgustiku konfliktikohtades (toodud väärtuste ja piirangute joonisel) tööde käiku kaasata ulukiekspert, kes töötab välja rohevõrgustiku sidususe säilitamiseks vajalikud lahendused;
 - põhimaanteel nr 5 (Pärnu–Rakvere–Sõmeru) asuva Reopalu silla ümberehitamisel tuleb sild ehitada selliselt, et oleks tagatud väikeulukite läbipääs silla alt mööda kallasradu (seda ka kõrgvee korral);
 - maantee ärte tarastamisel on oluline, et tagataks loomade liikumine rohevõrgustiku tugiala siseselt või tugialade vahel, st koridoride toimimine;
- 7) üldplaneeringuga määratakse ökoduktidele ja suurulukitunnelitele 500 m laiune piiranguvöönd.;
- piiranguvööndis ei ole lubatud muuta olemasolevat maakasutust, sh muuta maakasutuse sihtotstarvet, mis võib vähendada looduslike alade osakaalu või muutuda takistuseks loomade liikumisel;
 - piiranguvööndis on keelatud teede, hoonete, aedade, piirete jms objektide rajamine, mis võivad takistada loomade ligipääsu ökoduktile või suurulukitunnelile;
 - piiranguvööndi metsasel alal ei ole metsa majandamine keelatud, kuid metsa majandamist tuleb seal läbi viia selliselt, et säiliks puistu jätkuv sidusus ökodukti või suurulukitunneli rajatiste ja ümbritsevate kasvava metsaga alade vahel;
 - piiranguvööndis ei ole seni hoonestamata maaüksusel uue ehitiste (v.a õhuliinid, maakaabelliinid, maa-alused trassid) püstitamise üldjuhul lubatud. Lubatud on ehitiste püstitamine olemasolevate hoonestusaladega seotult nii, et olemasolevad ja kavandatavad ehitised moodustavad kompaktselt terviku;
 - piiranguvööndis tuleb maaomanikel metsa majandades ja/või metsamajandamiskava koostades arvestada, et ökodukti suudmeala piirkonna metsad toimivad ökoduktile juurdepääsuks. Sellest tulenevalt tuleb metsa majandada viisil, mis tagab rohevõrgustiku puistu sidususe ja toetab loomade ökodukti suudmeni jõudmist. Raiete planeerimisel on soovitatav alustada ökodukti või suurulukitunneli omanikuga koostööd

- juba enne metsateatise esitamist Keskkonnaametile, et koostöös planeerida raie teostamine mahus ja viisil, mis tagab rohevõrgustiku puistulise sidususe ja loomade läbipääsu ökoduktile. Metsateatis ökodukti või suurulukitunneli piiranguvööndis tuleb kooskõlastada ökodukti või suurulukitunneli omanikuga;
- maavarade kaevandamist ökoduktide või suurulukitunneli piiranguvööndis tuleb vältida. Maavara geoloogiline uuringuluba ja kaevandamisluba tuleb kooskõlastada ökodukt või suurulukitunneli omanikuga;
 - piiranguvööndis on keelatud jahipidamine;
- 8) kui rohevõrgustikule rajatakse objekt või kavandatakse tegevust, millele tulenevalt KeHJS-st on kohustus koostada eelhindang, KMH või KSH, tuleb hindamise käigus hinnata objekti või tegevuse mõju rohevõrgustikule ning kavandada meetmed võrgustiku toimimist takistavate mõjude vältimiseks ja leevendamiseks. Juhul kui uus taristu (nt elektriliinid, mastid, jäätmeahelad) kavandatakse rohevõrgustiku alale, tuleb hindamisel kaaluda selle alternatiivseid asukohti (eriti uute maanteede puhul) arvestades rohevõrgustiku eesmärke;
- 9) riikliku tähtsusega rohevõrgustiku tugialal ei ole soovitatav algatada üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

4.7 Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt LKS-ele: kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Objektid ja alad on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele ning toodud lisa 9.

Ehitustegevust kaitstaval loodusobjektil reguleerib vastavalt LKS või kaitse-eeskiri. Ehitada saab ainult neid ehitisi ja teha saab ainult neid maakorraldustoiminguid, mida kaitse-eeskiri või LKS võimaldab. Kaitstavatel loodusobjektidel on vaja küsida ehitustegevuseks, sh vaba ehitustegevuse korral, kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut.

4.7.1 Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavad loodusobjektid

Kohaliku omavalitsuse tasandil võib kaitstavaks loodusobjektiks olla maastik, väärtuslik põllumajandusmaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement, mis ei ole kaitse alla võetud kaitstava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal.

Paide linnas on kohaliku kaitse all Koordi raba. Koordi raba on kaitse alla võetud tüüpilise puis-peenra-älveraba väärtusliku looduskooslusena. Aastal 2023 läbi viidud loodusväärtuste inventuuri tulemusel on plaanis Koordi raba kaitseala piire laiendada. Lisaks on inventuuri tulemuste põhjal tehtud ettepanek võtta Koordi raba riikliku kaitse alla. Kaitseala piir (sh piiri muudatuse ettepanek) on kantud väärtuste ja piirangute joonisele.

4.8 Puhkemetsad

Üldplaneeringus on määratud puhkemetsadeks Paide linnasisese linna ümber 100 m (möödetuna asustusüksuse piirist) ulatuses paiknevad metsad ning teatud kohtades ka Roosna-Alliku ümber 100 m ja osade kompaktse asustusega aladel ümber 50 m ulatuses paiknevad metsad. Lisaks on puhkemetsadeks määratud ka hajaasutusosal paiknevate puhkealade (nt lõkkekoht, telkimisala jne) ja matkaradade ümber 50 m ulatuses paiknevad metsad.

Olemasolevad puhkemetsad on kasutatavad puhkamiseks, sportimiseks. Lisaks maastikulisele väärtusele omavad antud metsad kõrget esteetilist väärtust, säilitades Paide rohelist ilmet ning pakuvad elanikele võimalusi rekreatiivseteks tegevusteks. Puhkemetsade aladel tuleb raieloa taotlejal teavitada kohaliku omavalitsust ja metsaeraldise piirinaabreid metsaraie plaanidest enne metsateatise esitamist Keskkonnaametile. Kui puuduvad andmed piirinaabrite kohta, siis teavitab piirinaabreid kohalik omavalitsus.

Puhkemetsade alad on kujutatud väärtuste ja piirangute joonisel.

Vastavalt MS-e § 42 ei tohi planeeringuga linna kui asustusüksuse rohealaks (haljasala ja parkmetsa maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala) määratud alal kasvavat metsa raiuda kohaliku omavalitsuse nõusolekuta. Piirang jääb kehtima ka peale MS muutumist. Haljasala ja parkmetsa ning puhke- ja virgestustegevuse maa-ala juhtotstarbega maad on üldplaneeringu tähenduses ja MS mõistes rohealad.

4.9 Kõrgendatud avaliku huviga metsaalad

Tegemist on riigimetsadega, mille majandamisega kaasneb kõrgendatud avalik huvi (KAH). Antud metsad on kasutatavad puhkamiseks, sportimiseks, st rekreatsioonialana. Nendel aladel tuleb kohaliku omavalitsust ja ala piirinaabreid teavitada metsaraie plaanidest enne metsateatise esitamist.

RMK poolt majandatavate metsade osas, mis on määratud teavituskohustusega metsade hulka, on lubatud kõik raieliigid, kusjuures detailsed kavad neil aladel kasvavate metsade majandamiseks ja uuendamiseks koostatakse koostöös kohaliku omavalitsusega, arvestades metsade olemit, nende kasvutingimusi, vanuselist jagunemist ja neile aladele planeeritavat metsade olemit ja koosseisu pikemas perspektiivis.

Kõrgendatud avaliku huviga metsaalad on kujutatud väärtuste ja piirangute joonisel.

4.10 Kaitsemets

Üldplaneeringuga on Paide linna veehaarde ümber moodustatud kaitsemetsa ala. Kaitsemetsa eesmärgiks on Paide linna joogivee kvaliteedi säilitamine.

Kaitsemetsa alal on veekvaliteedi säilitamiseks vajalik tagada looduslik maakasutus (metsamaa või looduslik rohumaa). Lisaks on keelatud kaitsemetsa alal järgmised tegevused:

- sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- väetise ja taimekaitsevahendi kasutamine;
- ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;

- reoveesette kasutamine ja sõnnikuauna paigutamine;
- maavara kaevandamine;
- jäätmete käitlemine;
- kalmistu rajamine.

Kaitsemets ja kaitsemetsale seatud tingimused kehtivad kuni Kriilevälja külas asub Paide linna veehaare.

5. Taristu

5.1 Transpordivõrk

Teede arendamine, säilitamine ja liiklusohlike kohtade likvideerimine toimub vastavalt riigiteede teehoiukavale ja Paide linna teehoiukavale. Paide linna teedevõrk on väljakujunenud ja oma tiheduselt praegustele vajadustele vastav. Oluline on teedevõrgu säilimine ning jätkuv parendamine, mille tulemusel tagatakse ohutumad tingimused liiklemiseks nii sõidukitele kui ka jalakäijatele, sh arvestades puudega inimeste vajadusi.

Teede tolmuvaba katte alla viimisel on prioriteetsed suurema liikluskoormusega teelõigud, arvestades majapidamiste ja ettevõtete paiknemist, jalgratta- ja jalgteede paiknemist, ühistranspordi marsruute.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

- 1) teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus;
- 2) olulise liiklussagedusega teede (OLT) lähialal tuleb järgida järgmisi tingimusi;
 - juurdepääsu tagamiseks OLTle tuleb üldjuhul kinnistute maakorralduslikul jagamisel juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt, kuna nendel teedel on riigiteega ristumiskohtade arv normidega piiratud;
 - OLTga külgneva ehitustegevuse kavandamisel ilma detailplaneeringu koostamise kohustuseta arvestada, et üldjuhul tuleb kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega, kuna OLT teedel on riigiteega ristumiskohtade arv normidega piiratud;
- 3) rajatise asukoht kooskõlastada riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast. Tuulegeneraatorite ja tuuleparkide kavandamisel arvestada, et elektrituulik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui $1,5 \times (H+D)$ (sealjuures H =tuuliku masti kõrgus ja D =rootori ehk tiiviku diameeter). Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektrituuliku teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ($H+0,5D$);
- 4) üldjuhul ei ole võimalik juhtida arendusalade sademevett riigitee kraavidesse. See on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga;

- 5) tee/tänavaaluse maa-ala määramisel tuleb arvestada jalg- ja jalgrattateede rajamise võimaldamisega ning asjaoluga, et tehnovõrgud peavad mahtuma tee/tänavaa-ala, üldjuhul mitte sõidutee alla. Tehnovõrkude rajamine avalike teede sõidutee alla on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kirjalikul nõusolekul ja riigiteede puhul on vajalik Transpordiameti nõusolek;
 - riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks ning vaba ruumi olemasolul annab Transpordiamet nõusoleku seda maad kasutada. Samuti tehakse erandeid asula keskkonnas. Tehnovõrgu paigaldust tuleb hinnata igakordselt suuremas täpsusastmes geodeetilisel alusplaanel ja menetleda seda kas läbi projekteerimistingimuste või detailplaneeringu;
- 6) Transpordiamet ja Paide linnavalitsus ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust, kui riigiteede võrgustiku arengu seisukohalt selleks vajadus puudub;
- 7) turvalisuse tagamiseks rajada tiheasustusaladel ja kompaktses asustusega aladel tänavavalgustus.

5.1.1 Olulise liiklussagedusega teed

Linna läbivad mitmed riigiteed, neist suurima liiklussagedusega on põhimaantee nr 2 Tallinn—Tartu—Võru—Luhamaa, kus teostatakse rekonstrueerimistöid, mille käigus muudetakse ka tee trassikoridori.

Üldplaneeringus käsitletakse olulise liiklussagedusega teedena (lühend OLT) riigiteid liiklussagedusega (AKÖL) >6 000 autot/ööpäevas sõltumata riigitee liigist. 2023. aasta liiklussageduse andmetel on Paide linna haldusterritooriumil OLTks põhimaantee nr 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa ja Pärnu - Rakvere - Sõmeru põhimaantee nr 5 Mäo ristmikust kuni Paide linna ringini. Üldplaneeringu teede joonisel on näidatud kogujatee ärimaa maakasutuse juhtotstarbeks määratud Ringtee, Ringtee 7, Ojanurme ja Tallinna tn 74 kinnistutelt põhimaanteele nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru ja ristumiskoht sellega riigiteega nr 5 kilomeetril 90,60. Kogujatee ehitamisel tuleb likvideerida riigiteelt nr 5 Muraka kinnistule viiva tee ristmik.

OLT on tähistatud üldplaneeringu teede joonisel. OLT on ajas ja ruumis muutuv ning uued loendusandmed on võimalik saada Transpordiameti käest.

5.1.2 Oluliselt muudetavad teelõigud

Oluliselt muudetavad teelõigud Paide linnas on:

- Mäekülalt Paide linna piirini Nurmsi külas, kus teelõigule rajatakse mitmetasandiline ristmik ja muudetakse oluliselt trassikoridori;
- Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaantee nr 5 lõik Mäo küla lääneosast riigitee 5 ja Asfaldi tänav L1 ristumiseni;
- Põhimaantee nr 2 ümberehitus Mäost Tartu poole Paide linna omavalitsusüksuse piirini.

Oluliselt muudetava teelõiguna tähistatakse pikemat teelõiku, mille osas võib eeldada, et liiklemise sujuvuse tagamiseks, liiklusohutuse parendamiseks ning tee funktsiooni tagamiseks on vajalik tee

geomeetria muutmine, sõidusuundi eraldava piirde paigaldamine, täiendavate sõiduradade ehitamine, olemasolevate ristumiskohtade arvu oluline vähendamine või eritasandiliste ristumiskohtade rajamine. Oluliselt muudetava teelõigu arendamine võib kaasa tuua muudatusi piirkonna teedevõrgus, mis on seotud teega piirnevate kinnistute juurdepääsuga.

5.1.3 Põhimaantee nr 2 ümberehitustööd

Paide linna läbib põhimaantee nr 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa, mis on lisaks ka Euroopa teedevõrgu maantee E263. Põhimaantee nr 2 on kuni Mäoni ehitatud ümber I klassi maanteele esitatavatele nõuetele vastavaks. Perspektiivis on plaanis jätkata ümberehitustöödega ka Mäo–Koigi lõigus. Üldplaneeringu lahenduses on joonistel kajastatud teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa asukoha täpsustamine km 92,0–183,0“ kohane põhimaantee tee- ja teekaitsevööndi ala (150 m) ning trassikoridor (650 m) ning riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 87,5-108,1 Mäo–Imavere lõigu I klassi maantee eelprojekti teedevõrgustik.

Põhimaantee nr 2 Mäo–Koigi teelõigu ümberehitustööde elluviimise tagamiseks, tuleb järgida järgmiseid tingimusi:

- 1) põhimaantee nr 2 trassikoridoris tuleb arvestada teemaplaneeringust, eelprojektist ja õigusaktidest tulenevate piirangutega;
- 2) teemaplaneeringuga kavandatud trassikoridoris ja tee kaitsevööndis on lubatud ehitada uusi hooneid või rajatisi ning rajada istandikke üksnes Transpordiameti nõusolekul;
- 3) juhul, kui on teada, et kavandatava tegevuse ala kattub vähemalt osaliselt põhimaantee nr 2 trassikoridoriga tuleb Transpordiametilt küsida tingimusi või seisukohti enne planeeringu algatamist (detailplaneeringu koostamise kohustuse korral), projekteerimistingimuste (detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral) väljastamist ning kaasata Transpordiamet ehitisteaiste menetlusse;
- 4) peale põhimaantee nr 2 tee-ehitusprojekti kinnitamist kehtivad tee ja tee kaitsevööndi alal seadustest tulenevad piirangud.

5.1.4 Tee kaitsevööndid

Arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ulatusega. Teede kaitsevööndisse ehitamist reguleerib EhS, mille kohaselt on Euroopa teedevõrgu maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 m. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius on kuni 30 m, tänava¹⁰ kaitsevööndi laius on kuni 10 m.

Võttes aluseks EhS § 71 lg 2 vähendatakse üldplaneeringuga kohaliku tee¹¹ kaitsevööndit 30 meetrit 10 meetrini.

¹⁰ Tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev tee.

¹¹ Kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.

Tee kaitsevööndis on kohalikke teid hooldaval ettevõtjal üldhuviteenuse osutaja teenuseosutaja (EhS § 97 lõige 9 ja MSÜS § 5 lg 3 tähenduses) õigus hooldada 4 meetri laiust hooldusala, sh hooldusalale ulatuvat eramaad, liiklejate nähtavuse tagamiseks ja teekatendi säilimiseks roht- ja puittaimestikust niita. Tee 4 m hooldusalasse on keelatud puude ja põõsaste istutamine.

Tee ehitamise korral tuleb eramaale ulatava 10 meetrise tee kaitsevööndi kasutamine igakordselt kokku leppida maa omanikuga. Tee kaitsevööndisse on keelatud omavoliliselt:

- püstitada mistahes ehitisi, paigaldada liiklejaid häirivaid valgustusseadmeid ja reklaamtahvleid;
- rajada mahasõite;
- maa-ainest väljata;
- teha teemaa veerežiimi muutust põhjustavaid töid.

5.1.5 Jalgratta- ja jalgteed

Jalgratta- ja jalgteed on jalgrattaga, tasakaaluliikuri, robotliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teesosa, mis on asjakohaste liiklusmärkidega tähistatud. Sõiduteega teede ristmikul on jalgratta- ja jalgteed tee osa. Jalgratta- ja jalgteed on keskkonnasäästliku, kõikidele vanusegruppidele sobiva liikumisviisi harrastamiseks ning ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks.

Üldplaneeringus ei määrata ära kummal pool sõiduteed kavandatav jalgratta- ja jalgteed kulgema hakkab. Üldplaneeringus on teede joonisel näidatud üksnes maanteed ja tänavad, mille äärde jalgratta- ja jalgteede rajamine on vajalik ja oluline. **Perspektiivsete jalgratta- ja jalgteede asukohad tuleb täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojektis.** Jalgratta- ja jalgteede valgustamise vajadus tuleb määrata teede projekteerimise etapis lähtuvalt kasutusintensiivsusest ja ohutusest.

Jalgratta- ja jalgteede arendamise põhimõtted:

- 1) jalgratta- ja jalgteede kavandamisel tuleb üldjuhul anda projekteerimistingimused läbi avatud menetluse;
- 2) esmatähtsateks põhimõteteks jalgratta- ja jalgteede planeerimisel on võrgustiku turvalisus, loogilisus, ühtlus ja pidevus. Tee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kool, kauplus, ühistranspordipeatus, vaba aja veetmise paigad, suuremad tööandjad, ettevõtted, ameti- ja meditsiinasutused. Tee alguse, lõpu ja üleminekute lahendused peavad tagama ohutu, sujuva ja astmeta ülemineku teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- 3) reeglina tuleb jalgratta- ja jalgteed paigutada väljapoole riigitee teemad ja eraldada riigiteest eraldusribaga;
 - kitsastes oludes, kus ei ole võimalik jalg- ja jalgrattatee vahele kavandada eraldusriba, tuleb liiklusohutuse tagamiseks leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku mootorsõidukite liiklusest tulenevat ohtu;
- 4) jalgratta- ja jalgteed laiuse määramisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normidest. Üldjuhul võib lähtuda lähtetasemest „rahuldav“, erandlikult kitsad lahendused võib kavandada lühikestel

- lõikudel ruumipuuduse korral. Silmas tuleb pidada, et kui jalgratta- ja jalgteed ääristab kõrge piire (ratta juhtrauani või kõrgemale ulatuv sein, müür, hekk vmt), on ratturite ruumivajadus tavapärasest suurem;
- 5) sõidutee lähedal kulgev jalgratta- ja jalgteed tuleb rajada sarnase või parema kattega kui on sõidutee;
 - 6) kavandatavad jalg- ja jalgrattateed peavad tagama sujuva liikumise ning olema võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Tagada piisav nähtavus ja liiklusohutus ning vältida põhjendamatuid ristumisi maanteega;
 - 7) jalgratta- ja jalgteed tuleb tähistada arusaadavalt ning igal aastaajal loetavalt;
 - 8) sildade ja viaduktide ületamisel tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade ja viaduktide rekonstrueerimisel tuleb arvestada vajaliku ruumiga jalgsi ja jalgrattaga liikujatele;
 - 9) kultuurimälestise kaitsevööndisse jäävate jalgratta- ja jalgteede väljaarendamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga;
 - 10) riigitee kaitsevööndisse planeeritud jalg- ja jalgrattateede planeeringutele tuleb küsida Transpordiametilt eelnevalt tehnilised tingimused.

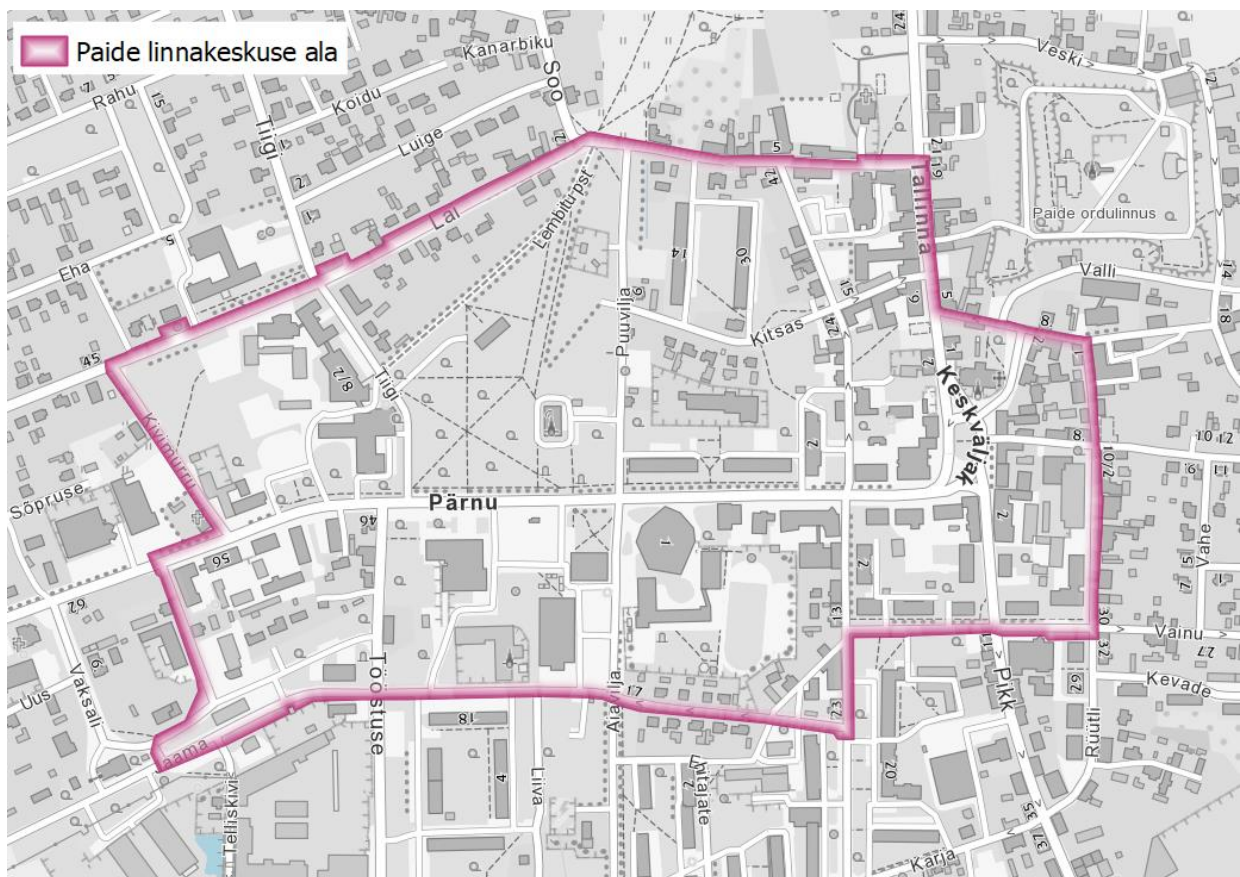
Soovitused:

Tervisespordiga tegelemist võimaldavate ja vaatamisväärsusi ühendavate jalgratta- ja jalgteede juurde võimalusel kavandada autoparklad.

5.1.6 Parkimine

Üldplaneering näeb ette avalike parkimiskohtade säilimise ja avalike parklate väljaehitamist, et tagada erinevatele sihtgruppidele teenuste parem kättesaadavus. Planeeritud parklad on toodud teede joonisel.

Üldplaneeringuga määratakse Paide linnasiseses linnas linnakeskuse ala (skeem 9), kus uute avalike parklate planeerimisel rakendatakse pargi ja kõnni põhimõtet ning kus parkla vajadus tuleb eelnevalt kaardistada. Linnakeskuse alal kehtib põhimõte, et sõiduteel on tagatud vajaminev ruum autoliikluse ja tänavahoolduse korraldamiseks ning ülejäänud ala kuulub jalakäijatele ja haljastusele. Linnakeskuse ala määramisel on lähtutud 15 minuti kontseptsioonist, kus igapäevateenused ja ühistransport jäävad 15 minuti jalutuskäigu kaugusele.



Skeem 9. Paide linnakeskuse ala.

Parkimisalade arendamise põhimõtted:

- 1) hoonete vajalik parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma katastriüksusel vastavalt standardi EVS 843 Linnatänavad (edaspidi EVS 843) kehtivatele parkimismõnnetele ja ala kasutusotstarbele;
- 2) EVS 843 määratud parkimismõnnetid võib linnakeskuse alal muuta kokkuleppel Paide linnavalitsusega;
- 3) krundil, kus olemasolevad parkimiskohad puuduvad, võib krundile või selle lähiümbrusesse rajada parkimiskohti vähem standardi EVS 843 määratavast mahust, kooskõlastades tegevuse Paide linnavalitsusega. Parkimise planeerimine väljaspool katastriüksuse piire tuleb kooskõlastada puudutatud isikutega ja Paide linnavalitsusega;
- 4) liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja alaga samal teepoolel;
- 5) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevas avalikus ruumis. Võimalusel tuleb parklate liigendamiseks kasutada olemasolevat haljastust;
 - uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel tuleb istutada vähemalt üks puu iga 8 parkimiskoha kohta;
 - puude kasvu soodustamiseks rajada parklates vähemalt 2,5 m laiused eraldusribad;
 - parklate haljastuseks valida soolatamisele vastupidavad liigid ja sordid;

- istutamisel arvestada igale liigile omase ruumivajadusega (võra suurusega);
 - parklates ja ristmikel ei tohi nähtavuse huvides põõsaste kõrgus ületada 0,4 m;
 - põõsad tuleb parkla servast istutada vähemalt 1 m kaugusele, et talvised lumevallid neid ei kahjustaks;
 - parkimisalade liigendamisel haljastusega tuleb arvestatada hilisema hoolduse korraldamise ja lumevallitusala;
 - parklast väljasõidul vältida nähtavust piiravate konstruktsioonide ja haljastuse rajamist;
 - vähendada lahkeli puude, valgustuse ja viitade paigaldamise vahel kõigi tegevuste omavahelise kooskõlastamisega (nt vähendada valgustuspostide kõrgust täiskasvanud puude kõrguseni, et vältida varjude teket või puu okste lõikamise vajadust);
 - kindlustada taimede liigiline mitmekesisus;
 - parkimisalale istutatud puude tüvi ja võraalune pind peavad olema hästi kaitstud;
- 6) väikese koormusega parklad tuleb eelistatult katta vett läbilaskva sillutisega (muruvuugiga kivi vms). Suuremate parkimisalade puhul tuleb rakendada eelistatult ühesuunalist liiklemist ridade vahel, nurga all parkimist ja osadeks jaotatud ning liigendatud parkimist;
- vähendada tuleb kõvakattega pindade hulka ning sellega seoses kuumasaarte efekti tekkimist;
- 7) suured parkimisalad ja manööverdusalad tuleb avalikult kasutatavatest teedest eraldada varjestava haljastusega, soovitatavalt kombineerida puud ja madal hekk/põõsarinne, mis varjab sõidukeid;
- 8) autokaravani parklad tuleb varustada vajaliku taristuga (vesi, elekter, WC tühjendamise võimalus);
- 9) jalgrattaparklad peavad asuma kõigi avalike- ja ärihoonete juures. Jalgrattahoidja peab võimaldama raamist lukustamist ning soovituslikult olema koos katusega. Parkimiskohtade arv peab vastama standardi EVS 843 parkimisnormidele.

Soovitused:

Soovituslikult katta manööverdusalad (eelkõige toomisalade ulatuslikud manööverdusalad) vett läbilaskva sillutisega või kasutada kombineeritud lahendust.

Soovitatav on parklatesse rajada elektriautode laadimiskohad, oluline on detailplaneeringus ja projekteerimistingimustes näha ette valmisolek (taristu) laadimiskoha rajamiseks.

5.1.7 Teede avalik kasutamine

Avalikult kasutatav tee on riigitee ja kohalik tee¹². Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Üldplaneeringu teede joonisel on markeeritud üldplaneeringu koostamise ajal teadaolevad erateed, kus on põhjendatud nende avalikku kasutusse määramine, kuid see asjaolu ei ole takistuseks avalikku kasutusse määramiseks kaardil märkimata erateedel. Eratee avalikuks kasutuseks määramine võib toimuda ka muul mõjuval põhjusel ja avaliku huvi korral (nt juurdepääsu

¹² Kohalik tee on munitsipaalomandis asuval katastriüksusel paiknev tee või kasutusõiguse lepinguga avalikku kasutusse määratud eratee.

tagamine kallasrajale, matkarajale, looduse õpperajale, suusarajale, vaatamisväärsusele või muule avalikule objektile). Eratee omanikuga sõlmitakse isikliku kasutusõiguse leping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seatakse sundvaldus või sundvõõrandatakse üldplaneeringus toodud ettepaneku alusel.

Avalik transpordimaa katastriüksus tuleb moodustada uutel arendustel alates juurdepääsuvajadusest vähemalt ühele elamu maa-ala katastriüksusele või muu huvi korral.

Vastavalt LKS-ele on kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisaja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile.

Juurdepääsutee ühendamiseks riigiteega tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded ja kooskõlastada vastavalt EHS-ile.

5.1.8 Kallasrajale juurdepääs

KeÜS-e kohaselt on kallasrada avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sh selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 m ning teistel veekogudel 4 m. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba.

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud riigiteede ja kohalike teede kaudu. Üldplaneeringu teede joonisel kajastuvad põhimõttelised kallasraja juurdepääsude asukohad. Pärnu jõe kallasraja juurdepääsude asukohad põhinevad Maves OÜ töö "Pärnu jõe kasutusvõimaluste uuring" (töö number 20068, 2020).

Edasisel planeerimisel ja ehitustegevuse korraldamisel tuleb täiendavalt määrata juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale olukorras, kus avaliku veekogu kaldale planeeritakse teenindushoonet, ühiskondlikku- või kultuurihoonet, puhke- ja majutusasutuse rajamist. Tiheasustusosal ja kompaktse asustusega alal uute väike-elamu, korterelamu ja/või äri maa-ala katastriüksuste moodustamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega.

5.1.9 Matkarajad ja laudteed

Turismi ja puhkemajanduse arendamiseks on oluline säilitada olemasolev väljakujunenud turismitaristu ja selle rajatiste korrashoidmine. Turismiobjektide kättesaadavuse tagamiseks tuleb rajada uusi turismitaristu objekte. Puhkekohad on soovitatav rajada eelkõige kohtadesse, kus on määratletud kauni vaatega kohad. Samuti võib kaaluda puhkekohtade rajamist loodus- või kultuuriväärtuslikesse kohtadesse. Sobivad on marsruudile jäävad paigad, kuhu on juba varem püstitatud stendid piirkonna või huviväärse objekti informatsiooniga.

Matkarada või laudtee tuleb tähistada viitadega ning alguspunktis peab asuma raja kaart. Matkaradade äärde tuleb puhkekohad rajada raskematele löikudele ja algus- ning lõpp-punkti.

Olemasolevad ja planeeritud matkarajad või laudteed on kantud väärtuste ja piirangute joonisele.

Roosna-Alliku aleviku lähedale on kavandatud perspektiivne Koordi raba laudtee, mis on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele. 11.09.2024 toimus Riigimetsa Majandamise Keskuse, Keskkonnaameti, Roosna-Alliku Põhikooli ja SA Allikaroosi esindajatega piirkonna laudtee teemal arutelu ja vaatlemine looduses, mille käigus kõnniti perspektiivse laudtee asukoht läbi. Keskkonnaamet on väljandanud oma seisukohta ja põhimõttelist nõusolekut laudtee kavandamise osas 18.09.2024 kirjaga nr 7-9/24/19183-2.

Matkaradade ja laudteede arendamise tingimused:

- 1) säilitada võimalikult suures ulatuses kõrghaljastus ja selle kasvutingimused;
- 2) kõik rajad peavad olema selgelt tähistatud viitadega;
- 3) uue matkaraja või laudtee kavandamine on võimalik läbi detailplaneeringu koostamise või läbi avatud menetlusega projekteerimistingimuste;
- 4) matkaraja või laudtee rajamine on võimalik ainult maaomaniku nõusolekul;
- 5) omavalitsusega on vaja kooskõlastada matkaraja või laudtee hooldamise plaanid;
 - arvestada tuleb teede hilisemaks hoolduseks kasutatavate masinate mõõtmete ning võimalustega;
- 6) **Purdi-Viisu matkarada/laudtee** läbib III kaitsekategooria kaitsealuse liigi *Tetrao tetrax* (teder) leiukohta ning jääb Purdi kanakulli püsielupaiga ning III kaitsekategooria liigi *Grus grus* (sookurg) leiukoha lähedusse. Enne matkaraja/laudtee kavandamist on vaja nimetatud liikide osas ornitoloogi eksperthinnangut, tagamaks, et matkarada/laudtee ei rajataks tedre jaoks esmatähtsale alale ning et matkarajaga/laudteega kaasnevad inimhäiringud ei põhjustaks elupaikade hülgamist liikide poolt. Koostöös linnuekspertdiga pannakse paika, kas hinnangu andmiseks on vajalik välitöid läbi viia või mitte.

5.1.10 Lennuväli

Paide linna aladel asub Koigi murukattega lennuväli, mida haldab Kaitseliidu Järva malev. Lennuvälja lähiümbruses kõrguspiirangute planeerimisel tuleb lähtuda kehtivast õigusaktist. Lennuväli ning selle piirangupinna jooned on kantud nii taristu ja tehnovõrgu kui ka väärtuste ja piirangute joonisele.

5.1.11 Veeskamiskohad

Vastavalt Maves OÜ „Pärnu jõe kasutusvõimaluste uuringule“ (töö number 20068, 2020) asub Paide linnas üks veeskamiskoht Paide linnasiseses linnas Mündi ja tehisjärve jalakäijate silla vahel Pärnu jõel. Veeskamiskohale peab olema võimalik mootorsõidukiga ja paadikäruga ligi pääseda ja seal ümber pöörata.

5.2 Tehnovõrgud ja -rajatised

5.2.1 Elektri põhivõrk ja valgustus

Paide linna elektrivarustus toimub viie piirkonnaalajaama kaudu: Paide 330/110/35/10 kV, Roosna-Alliku 110/10 kV, Koigi 110/10 kV, Esna 35/10 kV ja Kõue 35/10 kV. Võrgu töökindluse parendamiseks on plaanis ehitada 110 kV liin Roosna-Allikult Järva-Jaani. Täpse trassi määramiseks on vajalik koostada trassikoridori asukohta määrav teemaplaneering.

Uute energiamahukate tootmisettevõtete ja hajatootmise elektrijaamade asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasolevate piirkonnaalajaamade lähedust.

Elektripaigaldiste lähialal tuleb arendustegevusel arvestada õhuliinide ja maakaabelliinide kaitsevöönditega. Kaitsevöönd on erinevaid elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala ja õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamiseks on kitsendatud selle ala kasutamisevõimalusi, kusjuures kaitsevööndi ulatus sõltub elektripaigaldise pingest. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 m;
- 220 kV kuni 330 kV nimipingega liinide korral 40 m.

Samaaegselt jalgratta- ja jalgteede võrgustiku väljaarendamisega on otstarbekas tihedamalt asustatud külakeskustes suuremate teede/tänavate ääres lahendada ka tänavavalgustuse rajamine. Kohtvalgustite paigaldamisel peab järgima põhimõtet, et valgustatud on eelkõige bussipeatused, ühiskondlike ehitiste lähiümbrus, avalikult kasutatavad pargid ja spordiväljakud, olemasolevad ja kavandatavad kompaktsed asustusega alad ning enamkasutatavad puhkealad.

Elektrivarustuse ja valgustuse arendamise tingimused ja põhimõtted:

- 1) kõrgepingeliinide kõrgus peab tagama läbipääsu raskeveokite ja põllumajandustehnikaga;
- 2) tänavavalgustuse rajamisel ja lisavalgustite paigaldamisel lähtuda funktsionaalsusest;
- 3) tagada kohtvalgustite olemasolu eelkõige ühiskondlike ehitiste lähiümbruses ja enamkasutatavatel puhkealadel;
- 4) kasutada energiasäästlikumaid valgusteid.

Soovitused:

Põhi- ja jaotusvõrk tuleb soovitatavalt viia linnas ja alevikes üle maakaablitele, asulavälistes piirkondades suurendada õhu- ja maakaablite osakaalu ning nüüdisajastada õhuliine.

5.2.1.1 Eesti-Läti 4. elektriühenduse riigi eriplaneering

Vabariigi Valitsus algatas 15.02.2024 otsusega nr 39 Eesti-Läti neljanda elektriühenduse riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise. Riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk on planeerida Eesti-Läti neljanda elektriühenduse Eestis paiknev osa algusega Paide linnast läbi Lihula linna Sõrve poolsaareni Saaremaal. Uus ühendus Eesti ja Läti vahel

suurendab varustuskindlust kogu Eestis ning loob võimalused suurema hulga taastuenergia vastuvõtmiseks Lääne-Eesti võrku. Võimalike uute elektriliinide trasside asukohad ja maavajadus selguvad riigi eriplaneeringu menetlemise käigus.

5.2.2 Taastuenergia

Taastuenergeetika seisukohast on Paide linnas perspektiiv arendada kohalikele ressurssidele baseeruvat elektri- ja soojusetootmist.

Energia tootmise kavandamisel eelistada vähem väärtuslikke alasid (väljaspool rohevõrgustikku, väärtuslikke maastikke, väärtuslikke põllumajandusmaid).

5.2.2.1 Tuuleenergia

Üldplaneeringuga on Paide linna kirde ossa planeeritud kolm potentsiaalset tuulepargi ala (skeem 10). Tegemist on olulise ruumilise mõjuga ehitistega vastavalt Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 vastu võetud määrusele nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“. Tuulepargi alad on kujutatud taristu ja tehnovõrkude joonisel. Tuulepargi ala on reserveeritud tuulegeneraatorite püstitamiseks. Tuulepargi alal ja tuulepargi ala piiranguvööndis (1 000 m planeeritud tuulepargiala piirist) on lubatud jätkata praeguse maakasutusega, kuid ei ole lubatud maa sihtotstarbe muutmine ning maa kasutusele võtmine viisil, mis välistaks tuuleparkide rajamise nendel aladel (eelkõige elamute ja muude püsiva või pikemaajalisema iseloomuga ehitiste rajamine). **Detailplaneeringu koostamise etapis on tuulepargialadel võimalik taotleda ehitusõigust tuulepargi ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et tuulikud peavad tervikuna, st ka tuuliku labad, jääma ala piiressse. Detailplaneeringule tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine.**

Juhul, kui Paide linna haldusterritooriumile soovitakse kavandada tuuleparki väljaspoole üldplaneeringus määratud alasid (vt joonis 19) tuleb koostada KOV eriplaneering.

Üldplaneeringus on seatud eraldi tingimused väikestele ja suurtele tuulegeneraatoritele. Väikeseks loetakse kuni 50 m kogukõrgusega¹³ ja suureks üle 50 m kogukõrgusega tuulegeneraatorit.

¹³ Tuuliku kogukõrgus on võrdne tuuliku masti kõrguse ja tuuliku tiiviku raadiuse summaga.

- 6) tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata mürahäiringu vältimisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele;
- 7) tuulegeneraatorite detailplaneeringud, ehitusprojektid ja projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis tuleb kooskõlastada Transpordiameti, Kaitseministeeriumi, Siseministeeriumiga, Keskkonnaameti ja Kliimaministeeriumiga. Koostööd tuleb alustada menetluse algstaadiumis;
- 8) tuulepargi ehitiste kavandamisel tuleb arvestada EELIS-s toodud kaitsealuste taimeliikide leiukohtasid vastavalt looduskaitseaduses sätestatule;
- 9) tuulepargi ala B juurdepääsuteede ehitamisel tuleb jälgida, et kuivenduskraavide mõju ei mõjutaks negatiivselt II kaitsekategooria liigi kauni kuldkinga (KLO9305655, KLO9342293 ja KLO9342290) kasvukohta tingimusi;
- 10) potentsiaalsetel tuulepargi aladel A, B ja C ning nende 500 m raadiuses on vajalik läbi viia haudelinnustiku inventuur, mille eesmärgiks on kaitsealuste linnuliikide leviku ja arvukuse registreerimine. Lähtuda tuleb kaitsealade linnustiku inventuuri metoodikast¹⁴. Tulemused peavad võimaldama tuulepargi rajamise järgset seiret ning hilisemat arvukuste muutuste analüüsi;
- 11) potentsiaalsetel tuulepargi aladel A, B ja C on vajalik läbi viia täpsustavad elupaigakasutuse uuringud kõikide linnuliikide osas, mille üle-eestilise maismaalinnustiku analüüsi (EOÜ ja Kotkaklubi, 2022) tsoon kattub potentsiaalse tuulepargialaga¹⁵. Uuringu eesmärgiks on saada sisend selle kohta, kas vaadeldav isend/liik potentsiaalset tuulepargiala kasutab, kui jah, siis missuguses ulatuses ning millisel otstarbel (mängualana, toitumisalana jne) ning missuguseid leevendusmeetmeid on vaja rakendada, et leevendada tuulikute tulenevat võimalikku negatiivset mõju.

Väikese kuni 50 m kogukõrgusega tuulegeneraatori rajamise tingimused:

- 1) järgida tuleb ka tuulegeneraatori püstitamise üldisi tingimusi;
- 2) väike tuulegeneraator ei tohi eluhoonele olla lähemal kui $3x(H+D)$ (sealjuures H = tuuliku masti kõrgus ja D = rootori ehk tiiviku diameeter) välja arvatud kirjalikul kokkuleppel maaomanikuga;
- 3) üks väike tuulegeneraator või alla 30 m kõrgustest tuulegeneraatoritest koosnev tuulepark (sh neid omavahel ja liitumispunktiga ühendavatest seadmetest ning ehitistest koosnev elektrijaam) on lubatud rajada avaliku menetlusega projekteerimistingimustega, kui 1 km raadiuses ei asu teist tuulegeneraatorit;
 - kui lähialal (1 km raadiuses) paikneb juba üks tuulegeneraator, siis tuleb koostada detailplaneering;
 - detailplaneeringus tuleb määrata tuulegeneraatori absoluutkõrgus;
 - detailplaneeringuga kavandatule tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mille käigus on tuulegeneraatori rajamiseks sobiva ala täpsustamiseks vajalik läbi

¹⁴ Nellis & EOÜ seirekomisjon, 2008.

¹⁵ Ülevaade sellest, mis linnuliigi tsoonid potentsiaalsete tuulepargialadega A, B ja C kattuvad on antud KSH aruandes ptk-s 6.1.6 „Üle-eestilise maismaalinnustiku analüüs“ tabelis 18.

viia täpsemad uuringud (sh linnustiku uuring) lähtuvalt kohapealsetest looduskaitsealistest tingimustest;

- 4) alates kahest üle 30 meetri kõrgustest tuulegeneraatorist koosneva elektrijaama rajamine on lubatud ainult üldplaneeringus määratud tuulepargi alale või eriplaneeringus kavandatud tuulepargialale.

Suure üle 50 m kogukõrgusega tuulegeneraatori rajamise tingimused:

- 1) järgida tuleb ka tuulegeneraatori püstitamise üldisi tingimusi;
- 2) alates kahest suurest tuulegeneraatorist ning neid omavahel ja liitumispunktiga ühendavatest seadmetest ning ehitistest koosnev elektrijaam on lubatud püstitada ainult üldplaneeringus või eriplaneeringus kavandatud tuulepargialale;
- 3) suur tuulegeneraator ei tohi olla eluhoonele üldjuhul lähemal kui 1 000 m;
 - elamu omaniku soovil ja detailplaneeringu menetluse käigus kirjalikult esitatud tahteavalduse alusel (kui see ei riiva ümberkaudsete elamute omanike õigust tuulegeneraatori ja elamu vahekaugusele vähemalt 1000 meetrit), on lubatud suur tuulegeneraator rajada elamule lähemale;
 - tahteavaldused võib esitada koos detailplaneeringu algatamisetaotlusega või detailplaneeringu menetlusprotsessi käigus;
 - kasutuses elamule lähemal kui 500 m ei ole lubatud suuri tuulegeneraatoreid ühelgi juhul paigutada ning kindlasti peab olema tagatud õigusaktidele vastav müra piirnorm (selleks viiakse läbi müra leviku modelleerimine);
- 4) suure tuulegeneraatori minimaalne kaugus tiheasustusalast on 2 000 m;
- 5) üks suur tuulegeneraator (v.a tuulepark) on lubatud püstitada väljaspoole tuulepargiala, kui lähialal (3 km raadiuses) ei paikne teisi tuulegeneraatoreid;
- 6) suure tuulegeneraatori rajamiseks tuleb koostada detailplaneering;
 - detailplaneeringus tuleb määrata tuulegeneraatori absoluutkõrgus;
 - detailplaneeringuga kavandatule tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mille käigus on tuulegeneraatori rajamiseks sobiva ala täpsustamiseks vajalik läbi viia täpsemad uuringud lähtuvalt kohapealsetest looduskaitsealistest tingimustest;
 - KSH koostamisse tuleb kaasata linnustikuekspert, kes hindab mõju linnustikule¹⁶;
 - läbi tuleb viia mürataseme leviku ulatuse ruumiline hindamine, visuaalse mõju analüüs tunnustatud meetodile vastavalt ning näha ette muuhulgas antud olukorras vajalikud konkreetset leevendusmeetmed ja seada arendajale vajadusel täiendavaid kohustusi. Lähtuvalt kohapealsetest tingimustest võib kohalik omavalitsus või muu kooskõlastav osapool nõuda täiendavate uuringute läbiviimist;
 - koostatav KSH peab olema piisava detailsusastmega detailplaneeringule sisendi andmisel ning viimase alusel ehitusloa väljastamisele, milles fikseeritakse

¹⁶ Arvestada tuulegeneraatori püstitamise üldiste tingimuste punkte 10 ja 11.

detailised maakasutus- ja ehitustingimused tuulepargi rajamiseks ning vajadusel keskkonnameetmed (sh seiremeetmed);

- 7) tuulepargi rajamisega kaasnevat mõju rohelse võrgustiku toimivusele tuleb hinnata kohapõhiselt, kui on teada tuulegeneraatorite ja vajaliku infrastruktuuri paiknemine. Ennekõike on vajalik, et tuuleparkide detailsema planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatakse rohevõrgustiku sidususega ning nähakse ette erinevad meetmed selle tagamiseks.

5.2.2.2 Päikeseenergia

Päikeseenergia tootmisel on eristatud oma katastriüksuse tarbeks paigaldatud paneelid (maapinnale maksimaalse pindalaga kuni 250 m² ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule) ja suurtootmiseks mõeldud päikesepargid (pindala üle 250 m²).

Üldplaneeringus päikeseparkide rajamiseks eelistatud alasid Paide linna ei planeerita, samas ei välista põhjendatud juhul sobivate tingimuste esinemisel nende rajamist ja arendamist.

Maapinnale paigaldatud päikesepaneelide ja päikeseparkide hooldamisel on keelatud kasutada taimemürke.

Päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

Oma katastriüksuse tarbeks päikesepaneelide kavandamise tingimused:

- 1) oma katastriüksuse tarbeks on lubatud päikesepaneelide kasutuselevõtmine maapinnal maksimaalse pindalaga kuni 250 m² ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule;
- 2) tiheasustusalal ja kompaktse asustusega alal katastriüksuse piires mitte paigaldada paneele maapinnale katastriüksuse tänavapoolsele alale;
- 3) tiheasustusaladel ja kompaktse asustusega aladel tänavapoolisel küljel paigaldada päikesepaneelid katusele/fassaadile arvestades hoone arhitektuuri ning sobitades selle stiiliga. Eelistatud on lahendused, mis paigaldatakse vastu hoone katust või otse vastu fassaadi ilma kaldpinda tekitava raamita;
- 4) korterelamute rõdule paigaldatavad päikesepaneelid lahendada kogu hoonele terviklikult ja hoone arhitektuuriga sobivalt;
- 5) väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel tuleb viilkatustele päikesepaneelid paigutada paralleelselt katuse kaldega ning otse vastu katust, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid jms), kui on arvesse võetud hoone arhitektuuriga sobivust. Väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel mitte paigaldada paneele maapinnale katastriüksuse tänavapoolsele alale;
- 6) väärtuslikul põllumajandusmaal ei tohi rajada betoonaluseid päikesepaneelide kinnitamiseks.

Päikeseparkide rajamise tingimused:

- 1) päikeseparkide rajamisel eelistada olemasolevate tootmisalade lähedal paiknevaid alasid, väheväärtuslikke maastikke, jäätmaad, kasutusest väljalangenud tööstusalasid, karjääre jne;
- 2) päikeseparkide rajamisel maardla alale peab maavara olema eelnevalt ammendunud või peab selleks olema saadud maapõuaseaduse alusel kooskõlastus või luba;
- 3) päikesepargi rajamisel põllumajandusmaale ei tohi rajada vundamenti;
- 4) päikeseparkide rajamine ei ole lubatud väärtuslikule põllumajandusmaale, väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustikku;
- 5) päikeseparki ei tohi rajada elamule lähemale kui 300 m;
- 6) päikesepargi rajamiseks väljastatakse projekteerimistingimused läbi avatud menetluse;
 - avatud menetlust ei ole vaja läbi viia siis kui park rajatakse kaevandatud alale;
- 7) kui päikesepargi pindala on suurem kui 1 ha tuleb projekteerimismenetluses koostada maastikuanalüüs pargi sobivuse hindamiseks maastikku;
- 8) hajaasustuses päikesepargi jaoks piirete rajamisel peab olema tagatud väikeloomade liikumine maastikul (piire peab ulatuma maapinnast kõrgemale või projekteeritakse läbipääsud pargi alalt);
- 9) päikesepargi projekteerimisel arvestada selle ruumilist sobivust maastikul.

Soovitused:

Elurikkuse seisukohast on Eestis otstarbekas paigutada päikesepaneeliread ca 10 meetrise vahega, eelistatult rohkemgi, et tagada paneeliridade vahele päikeseline ala.

Eelista mitme funktsiooniga päikeseenergiajaamu (multifunktsionaalset maakasutust, koostootmislahendusi) ainult päikeseenergia tootmisele suunatud aladele.

5.2.2.3 Maasoojus

Maasoojussüsteemide rajamise tingimused:

- 1) Paide linna aladel sobivad kasutamiseks kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid;
- 2) piirkondades, kus ühisveevärk ei ole välja arendatud, tuleb vertikaalse maasoojussüsteemi rajamisel esitada pinnaseuuring, kus on käsitletud puuraukude mõjud põhjaveele ja pinnasele (kuidas on mõjutatud ümbritsevate piirkondade kaevud ja põhjavesi);
- 3) horisontaalne maakollektor on lubatud kavandada ainult juhul, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal;
- 4) maasoojussüsteemide soojuskandvedelikus võib kasutada ainult keskkonnohutuid aineid;
- 5) soojuspuuraugu kaugus katastriüksuse piirist peab olema vähemalt 5 m;
- 6) puurkaevu sanitaarkaitsealasse ja hooldusalasse ei ole lubatud rajada maasoojussüsteeme,
- 7) maasoojussüsteemi rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, hoone projekt, ehitusluba, ehitisteadis) on vaja näidata maasoojussüsteemi rajamise tüüp (kinnise kontuuriga horisontaalne, vertikaalsete loogete või spiraalina);
 - detailplaneeringus või projektis peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemise ala;

ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist iseseisvatele lokaalsetele lahendustele. Ka muu arendustegevuse, eelkõige tootmistegevuse kavandamisel tuleb eelistada reovee juhtimist ühiskanalisatsiooni, kusjuures sademevee kogumine ja juhtimine peaks toimuma reoveest lahkvoolselt.

Järgida tuleb VeeS-es ja selle alusel kehtestatud alamaktides kehtestatud veekaitsenõudeid veekvaliteedi hoidmiseks ja parandamiseks ning Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas seatud/seatavaid eesmärke ning meetmeid.

Põhjaveevarude teemat on käsitletud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande ptk-s 4.6.2.1.

Nitraaditundlikul alal tegutsemisel tuleb jälgida seadusest tulenevaid piiranguid.

Uute tootmise maa-alade planeerimisel on vajalik arvestada läheduses asuvate pinna- ja põhjaveekogudega ning vajadusega tagada nende igakülgne kaitse tootmisega kaasnevate mõjutuste eest. Rakendada tuleb kõiki võimalikke ja majanduslikult mõistlikke meetmeid, millega tagatakse pinna- ja põhjaveekogude maksimaalne reostuskaitstus. Arendustegevusel tuleb tähtsustada pinna- ja põhjavee kaitse vajadust, seda reoveepuhastuslahenduste nõuetele vastavusse viimisega, saastunud sademevee kogumisega ja puhastamisega.

Paide linna veehaardest (katastriüksus 56502:002:1520) 2 km raadiuses äri ja tootmise maa-ala arendamisel (sh uute äri- ja tootmishoonete rajamisel ning olemasolevate laiendamisel) kaaluda keskkonnamõju hindamise või keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist ja anda selleks vajalik eelhinnang, kui kavandatava tegevusega võib kaasneda põhjavee reostuse risk.

Paide linna ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsioonivõrk on lahendatud ja lahendatakse edaspidi Paide linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas.

5.2.3.1 Tuletõrje veevõtukohad

Tuletõrje veevarustus on lahendatud hüdrantide, mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil.

Paide linna territooriumil peavad olema välja ehitatud avalikult kasutatavad ja tuletõrjevee võtmiseks ette nähtud kohad, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohale esitatud nõuete täitmine. Veevõtukohad peavad võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ning kasutamist ja tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus. Enne veevõtukoha väljaehitamist on vajalik konsulteerida Päästeametiga.

Üldplaneeringuga on planeeritud uue tuletõrje veevõtukoha rajamine Paide linnasisese linna Järve haljasala (56701:001:0076) lääneossa Paide - Mündi - Mäeküla kõrvalmaantee lähedusse (asukoht näidatud taristu ja tehnovõrgu joonisel).

Olemasolevad ja planeeritud tuletõrje veevõtukohad on toodud taristu ja tehnovõrkude joonisel.

5.2.3.2 Sademevee ärajuhtimine

Planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Keelatud on sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnistutele. Sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires, juhtida linna sademeveekanaliseerimise võrku või juhtida veekogusse. Sademeveekanaliseerimine on

rajatud Paide linnasisesesse linna, kus see on peamiselt lahkvoolne. Kokkukogutava sademevee eesvooluks on läbi mitmete kraavide Reopalu jõgi ja Pärnu jõgi.

Soodustada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi äri- ja tootmisaladel, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused. Uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini-liivapüüdurid vm).

Sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb arvestada õigusaktides kehtestatud veekvaliteedi nõuetega. Detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb täpsemalt käsitleda sademevee ärajuhtimise võimalusi ja lahendusi.

Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud.

Kliimamuutused avalduvad muuhulgas sademete jaotuse muutumisega. Kliimamuutuste tulemusel sagenevad ja intensiivistuvad äkksajud ja nendest põhjustatud üleujutused. Sadamete hulga kasvu (Eestis hinnanguliselt aasta keskmisena ca 20% rohkem) ja intensiivsete vihmahoogude (suureneb tõenäosus (eriti suvekuudel), et ühes ööpäevas sajab suur hulk sademeid (>30 mm)) tõttu on oluline tähelepanu pöörata sademevee käitlusele ning seda eelkõige kõvakattega pindade kavandamisel. Kasutusele tuleb võtta tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, looduslikud lahendused).

Tiheasustusaladel ja kompaktsel asustusega alade arendamisel eelistada lahendusi, mis vähendavad kõvakattega alade pindala osakaalu ning mis soodustavad sademevee ja sulavee imbumist maapinda.

5.2.4 Soojavarustus

Vastavalt KKüteS-ile määrab kohalik omavalitsus üldplaneeringus kindlaks maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojavarustus.

Paide linnas on määratud kolm kaugküttepiirkonda: Roosna-Alliku alevik, Tarbja küla ja Paide linnasisene linn. Kaugküttepiirkonnad on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele.

Kaugküttega liitumisel tuleb järgida omavalitsuse poolt kehtestatud tingimusi.

Väljaspool kaugkütte piirkonda lahendatakse soojavarustus üldjuhul individuaalkütte baasil (puitkütte, elektriküte, õliküte jne).

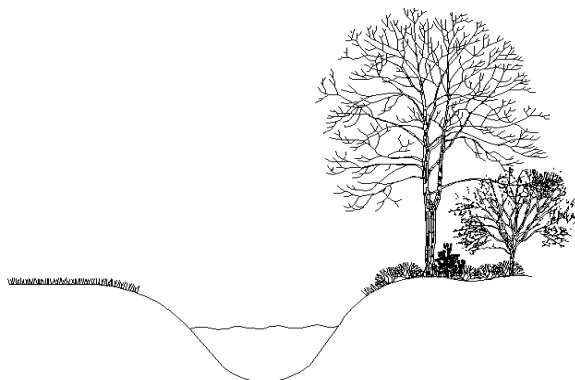
5.3 Maaparandussüsteemide maa-alad

Maaparandussüsteemi maa-ala MaaParS-e tähenduses on maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Maaparandussüsteemi võrk on toodud taristu ja tehnovõrkude joonisel ning lisas 11.

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt MaaParS-es sätestatule.

Maaparandussüsteemi maa-alade arendamise põhimõtted:

- 1) põllumajandustootmise jätkusuutlikkuse tagamiseks on vajalik säilitada kuivendatud maade ja reguleeritud veekogude (sh eesvoolude) hea seisund ning tagada maaparandushoiu nõuete täitmine;
- 2) maaparandussüsteemi maa-alal või eesvoolul kavandatav ehitustegevus kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga;
- 3) uute maaparanduslike rajatiste kavandamisel Paide linna rohevõrgustiku aladel hinnata nende mõju rohevõrgustiku toimimisele;
- 4) maaparandussüsteemiga maa-alale ehitades tuleb tagada nii ehitise enda alla jääval katastriüksusel kui naaberkinnisasjadel paikneva maaparandussüsteemi toimimine ja hooldamine;
- 5) maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ning ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga;
- 6) katastriüksusel asuvad kraavid peab katastriüksuse omanik hoidma korras, need puhastama ja võsa eemaldama. Soovitav on ühele kraavi kaldale jätta puude/põõsaste rida kasvama, et võimaldada elurikkuse säilimist ja suurenemist (skeem 12). Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb katastriüksuse omanikul konsulteerida tegevuse osas Paide linnavalitsusega;
- 7) arvestada prognoositud lumikatte vähenemisest tingitud praegusest väiksemate ja aasta jooksul ühtlasemalt jaotunud maksimaalsete äravoolude ja seega ka väiksemate maksimaalsete veetasemetega, kuna siseveekogude tase on seotud jõgede äravooluga. Tuleb arvestada, et suvise miinimumäravoolu perioodi pikemaks muutumise tõttu suureneb võimalus väikeste ojade ja jõgede ülemjooksude kuivamiseks.



Skeem 12. Kraavi kaldaala haljastuse soovituslik näide.

6. Ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted

Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted. Paide linnas asub kokku neli

ohtlikku käitist¹⁷ (tabel 6). Tabelis 6 toodud ohtlike käitiste asukohad on toodud üldplaneeringu taristu ja tehnovõrgu joonisel.

Tabel 6. Paide linnas asuvad ohtlikud käitised, nende ohuala ning ohtlikkuse kategooria.

Ohtlik käitis	Ohtliku käitise ohuala ¹⁸	Käitise ohtlikkus
OÜ Eesti Pagari vedelgaas	463 m	C-kategooria
Olerex AS Paide Tallinna tn tankla	426 m	C-kategooria
Jetgas OÜ Sakreti LNG jaam	32 m	C-kategooria
Jetgas OÜ Paide LNG seade	50 m	B-kategooria

Suurõnnetuse ohuga ettevõtte ja ohtlikku ettevõtte ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale. Ohuala jagatakse vastavalt riskide hinnangule kolmeks tsooniks: I tsoon (eriti ohtlik), II tsoon (väga ohtlik) ja III tsoon (ohtlik). Tabelis x on antud III tsooni ohuala ulatus.

Üldpõhimõtted, mida Paide linnas järgida:

- 1) ohtliku ettevõtte ohuala I ja II tsooni (eriti ohtlikku ja väga ohtlikku alasse) ei ole soovitatav kavandada uut elamurajooni ning suuremale hulgale inimestele mõeldud majutus-, toitlustus-, kaubandus- ja meelelahutusasutust, spordirajatist ning puhkeala;
- 2) ühiskondlike ehitiste kavandamisel eelistada alasid, mis ei asu ohtliku ettevõtte vahetus läheduses. Alternatiivsete asukohtade puudumisel kasutada mõju leevendavaid meetmeid;
- 3) kui suurõnnetuse ohuga või ohtliku käitise kavandamine (sh. käitises muudatuste tegemine) hajaasustuses ei nõua seadusest tulenevalt detailplaneeringu koostamist, tuleb selle vajaduse selgitamiseks ja kaalumiseks koostada KSH eelhindang;
- 4) suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete planeerimisel ning projekteerimistingimuste ja ehituslubade andmisel tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks esitada planeering ja ehitusprojekt.

7. Olulise ruumilise mõjuga ehitised

Paide linnas ei asu enne üldplaneeringu kehtestamist teadaolevaid olemasolevaid olulise ruumilise mõjuga ehitisi.

Üldplaneeringuga on olulise ruumilise mõjuga ehitisteks planeeritud kolm potentsiaalset tuulepargi ala. Tuulepargialad on näidatud taristu ja tehnovõrgu joonisel.

¹⁷ Käitis on ohtlikku ettevõtet või suurõnnetuse ohuga ettevõtet käitava isiku kontrolli all olev ala, kus käideldakse ohtlikku kemikaali ühes või mitmes ehitises, sealhulgas selle juurde kuuluvad või sellega seotud infrastruktuurid ja protsessid.

¹⁸ Ohuala jagatakse vastavalt riskide hinnangule kolmeks tsooniks: I tsoon (eriti ohtlik), II tsoon (väga ohtlik) ja III tsoon (ohtlik). Tabelis on antud III tsooni ohuala ulatus.

Juhul kui Mustla-Nõmme küla Võidusõidu (56501:001:0463) katatsriüksusele rajatakse rahvusvahelisteks võistlusteks ettenähtud autode ja mootorrataste ringsõiduks mõeldud rada, siis on tegemist olulise ruumilise mõjuga ehitisega.

8. Ehitamine radooniohtlikus piirkonnas

Kokku eristatakse nelja radooniohutaset: 1) madal (0–10 kBq/m³), 2) normaalne (10–50 kBq/m³), 3) kõrge (50–250 kBq/m³) ja 4) ülikõrge (>250 kBq/m³) (Petersell jt, 2017). Paide haldusterritooriumil jääb suuremas osas radoonitase pinnaseõhus 30 kuni 50 kBq/m³ vahele, mida loetakse normaalseks.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrus nr 19 § 2 sätestab, et hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase on 300 Bq/m³, kui valdkonda reguleerivates õigusaktides ei ole sätestatud teisiti. Rangem radoonisisalduse viitetase (väiksem kui 200 Bq/m³) kehtib koolieelsete lasteasutuste ja koolide ruumides (vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määrusele nr 84 „Tervisekaitsenõuded koolidele”).

Pinnaseõhu radoonisisaldusel puudub iseseisev tähendus kiirgusohutuse seisukohast. Oluline on hoonete siseõhu radoonisisaldus, mille aasta keskväärtus hoone tavapärasel kasutamisel on õigusaktidega reguleeritud. See, kuidas projekti kohaselt ehitatud hoone puhul tagatakse, et hiljem selle kasutuse käigus vastaks hoone ruumide siseõhk kehtestatud nõuetele, jäetakse projekteerija otsustada.

9. Müra normtasemed

Eestis on keskkonnamüra normtasemed kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on näidatud tabelis 6.

Tabel 6. Müra kategooriate liigitus.

Müra kategooria	Üldplaneeringu alusel
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	Haljasala ja parkmetsa ja kalmistu maa-ala
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandekandeesutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad	Ühiskondliku hoone ¹⁹ , väike-elamu maa-ala, korterelamu, puhke- ja virgestustegevuse, supelranna, aianduse ning elamu maa-alaga segaotstarbega maa-ala
III kategooria – keskuse maa-alad	Elamu maa-alata segaotstarbega ja äri maa-ala
IV kategooria – ühiskondlike ehitiste maa-alad	Ühiskondliku hoone ²⁰ , äri, tootmise ning äri ja tootmise maa-ala

¹⁹ haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandekandeesutuste puhul.

²⁰ v.a II kategooria all toodud.

Maatulundusmaal õuealadel (ka uute elamu kavandamisel) kehtib II kategooria müra normtaseme.

Uute müratundlike alade (I-IV kategooria) planeerimisel seni hoonestamata aladele väljaspool tiheasustusala või kompaktse asustusega aladel tuleb rakendada keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 sätestatud müra sihtväärtust. Sihtväärtuse rakendamise nõue kehtib ka pärast 2002. aastat realiseeritud planeeringutele, mis on juba pidanud arvestama oma tegevuse planeerimisel tollal kehtinud taotlustasemetega.

Sellise planeeringu või projekti koostamisel, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine, tuleb hinnata tekitatava müra suurust ja leviku ulatust (mürataseme modelleerimine spetsiaalse tarkvara abil), arvestades koosmõju olemasoleva mürafooniga ning kavandada vajadusel mürataseme vähendamise meetmed. See kehtib nii uute müra tekitavate objektide planeerimisel või projekteerimisel kui ka hiljem võimaliku müraprobleemi ilmnemisel.

Üksikelamute piirkonnas on efektiivseimaks meetmeks müratõkkeseinte rajamine, korruselamute puhul on reeglina otstarbekam hoonete välispiirde heliisolatsiooni parandamine.

Uute müratundlike alade (elamud, ühiskondlikud hooned, ärihooned, puhkealad) kavandamisel suurema liiklussagedusega teede läheduses tuleb arendustegevusest huvitatud isikul hinnata müraolukorda (kas eksperthinnangu kujul või vajadusel müra levikut modelleerides) ning näha ette piisavad puhveralad või muud leevendavad meetmed alal viibivate inimeste tervise kaitseks ja heaolu tagamiseks. Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel on soovitatav järgida kehtivat ehitiste heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit ning tagada head tingimused hoonete siseruumides. Müra normtasemed elamute ja ühiskasutusega hoonetes on kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Müratundlikele aladele või nende lähedusse tehnoseadmete paigaldamisel (nt õhksoojuspumbad jms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse normatiividele. Äri- ja tootmishoonete ventilaatorid tuleb suunata eemale müratundlikest aladest või varjestada müra barjääriga. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtus.

Elamupiirkondades ei ole üldjuhul lubatud ärilisel eesmärgil regulaarsete mürarikaste (ehk müra normväärtust ületavate) tööde teostamine (nt perioodiline väikeettevõtlus, sh saetööd, mida ei tehta ainult enda tarbeks). Vastavate tegevuste sobivuse hindamisel tuleb lähtuda mürarikaste tööde teostamise sagedusest, kestusest, mürataseme tugevusest, müra normväärtustest ning avaliku korra reeglitest.

Juhul, kui võib eeldada olulist müra levimist tootmisaladest/hoonetest väljapoole (nt rasketööstus, 24h töötav puidutööstus), on oluline välja töötada leevendusmeetmed. Tootmishoonete tehnosüsteemide ümberehitamisel tuleb Paide linnavalitsust teavitada, kui tootmishoone piirinaabriteks on elu- või ühiskondlik hoone.

Planeeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada müraallikatega (sh lasketiirud, krossirajad, ATV rajad jne). Müraallikaks ei loeta metsaraie või muu metsamajandamisega seotud töid ja riigikaitselisi tegevusi.

10. Sisejulgeolek

Turvalisuse moodustab tunne ja tegelik kogemus, millest üks on abstraktne usk, teadmine ja arvamine, et riik tagab teatud väärtused ja teine on konkreetne, sageli ka isiklik kogemus, kas need väärtused on tegelikult tagatud. Turvalisuse tagamiseks riigis on koostatud siseturvalisuse arengukava 2020- 2030, mille elluviimisel osalevad ministeeriumid ja kohalikud omavalitsused. Turvalisus algab igast inimesest endast ning sellest, et inimesed hoolivad endast, oma lähedastest, oma riigist ning ümbritsevast keskkonnast. Kogukonnapõhise turvalisuse mudeli ellurakendamine seisneb selles, et igaüks mõistab oma rolli ja kohta turvalisuse tagamisel, on valmis panustama ning tagatud on sujuv koostöö riigiasutuste, kohaliku omavalitsuse üksuste, ettevõtete ja vabaühenduste vahel. Suurendama peab vabatahtlikuna kaasalöömise tahet ning mitmekesistama ja arendama kodanikualgatuslike osalusvorme, samuti tugevdama ja laiendama omaalgatusel põhinevaid vabatahtlike võrgustikke.

Lähtudes sõjaohu suurenemisega Euroopas ja Eestis, on Siseministeerium koostamas varjumiskohtade nõudeid uutele ja olemasolevatele ehitistele, et sõja korral oleks inimesed maksimaalselt kaitstud. Varjumiskohtade ehitamine ja kohandamine on käesoleval ajal valdkondlik prioriteet Paide linna tiheasustusaladel ja kompaktses asulates.

11. Ettepanek Järvamaa maakonnaplaneeringu muutmiseks

Linnalise asustusega alad

Maakonnaplaneeringute järgi loetakse linnalise asustusega aladeks ühtset infrastruktuuri väljaarendamist eeldava, linnalise asustuse arenguks kavandatud ala. Linnalise asustusega ala hõlmab elamualasid, äri- ja tootmispiirkondi ning neid täiendavaid puhkealasid. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek maakonnaplaneeringu linnalise asustusega alade muutmiseks ja määrata linnalise asustusega alaks ainult Paide linnasisene linn ja Roosna-Alliku alevik.

Maakonnaplaneeringus linnaliseks asustusega alaks määratud Mäo, Tarbja ja Viisu küla ei vasta linnalise asustusega ala tunnustele. Linnalise asustusega ala üheks olulisemaks tunnuseks loetakse piirkonna rahvaarvu ühel ruutkilomeetril. Vastavalt 2018. aastal koostatud juhendile "Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks" on linnalise asustusega ala tunnuseks maakonnaplaneeringus asustustihendus vähemalt 500 in/km². Eelnimetatud külades elab vähem kui 500 in/km². Lisaks läbib antud piirkondi ainult üks läbisõitu soosiv tee (v.a Mäo) ning puudub linnale omane hierarhiline tänavavõrk. Piirkondades kohapeal töötavate inimeste hulk on väike, sest puuduvad tööandjad ja majandussektorite paljusus. Igapäevase töörande tõttu liiguvad inimesed antud piirkondadest just linnalise asustusega aladele.

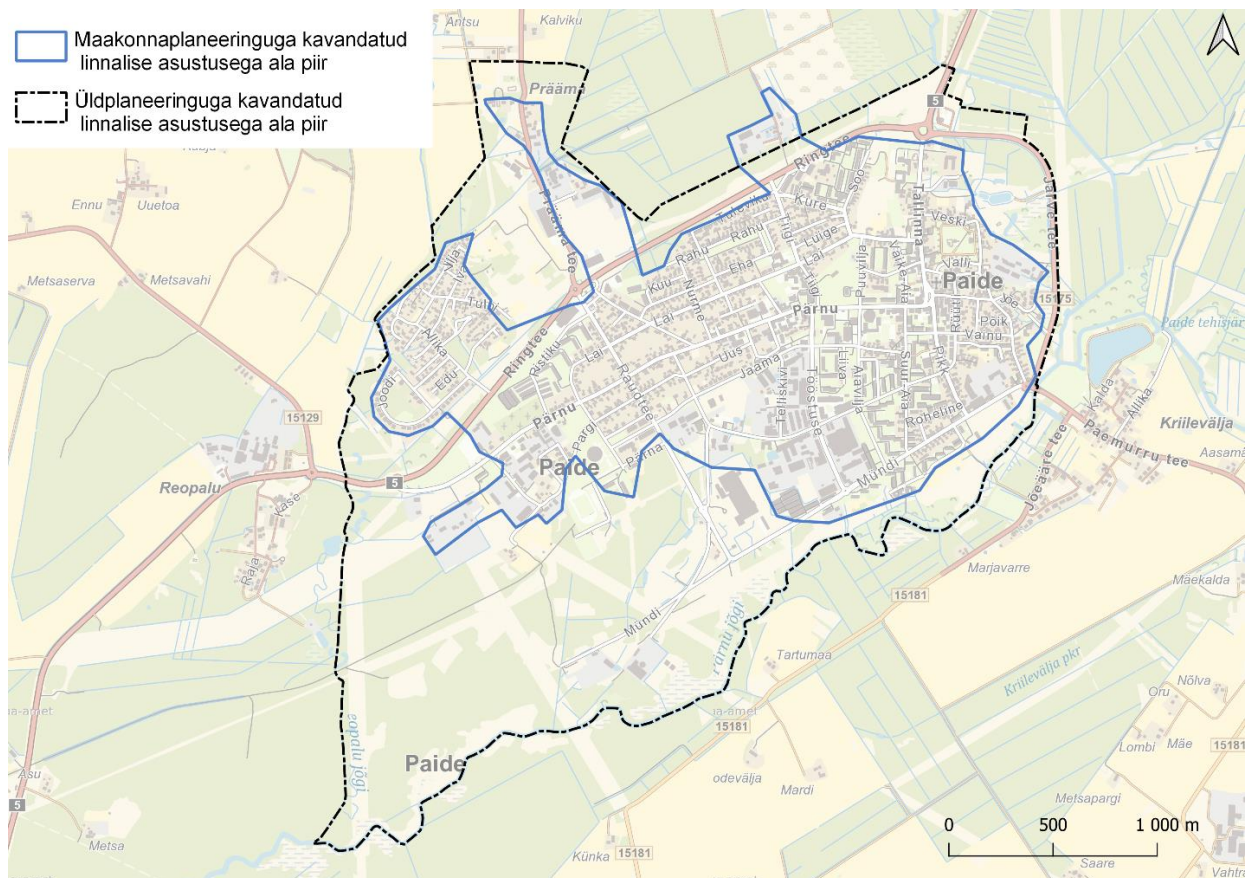
12. Ettepanek Järvamaa maakonnaplaneeringu täpsustamiseks

Üldplaneeringuga täpsustatakse maakonnaplaneeringut järgmiste teemade osas:

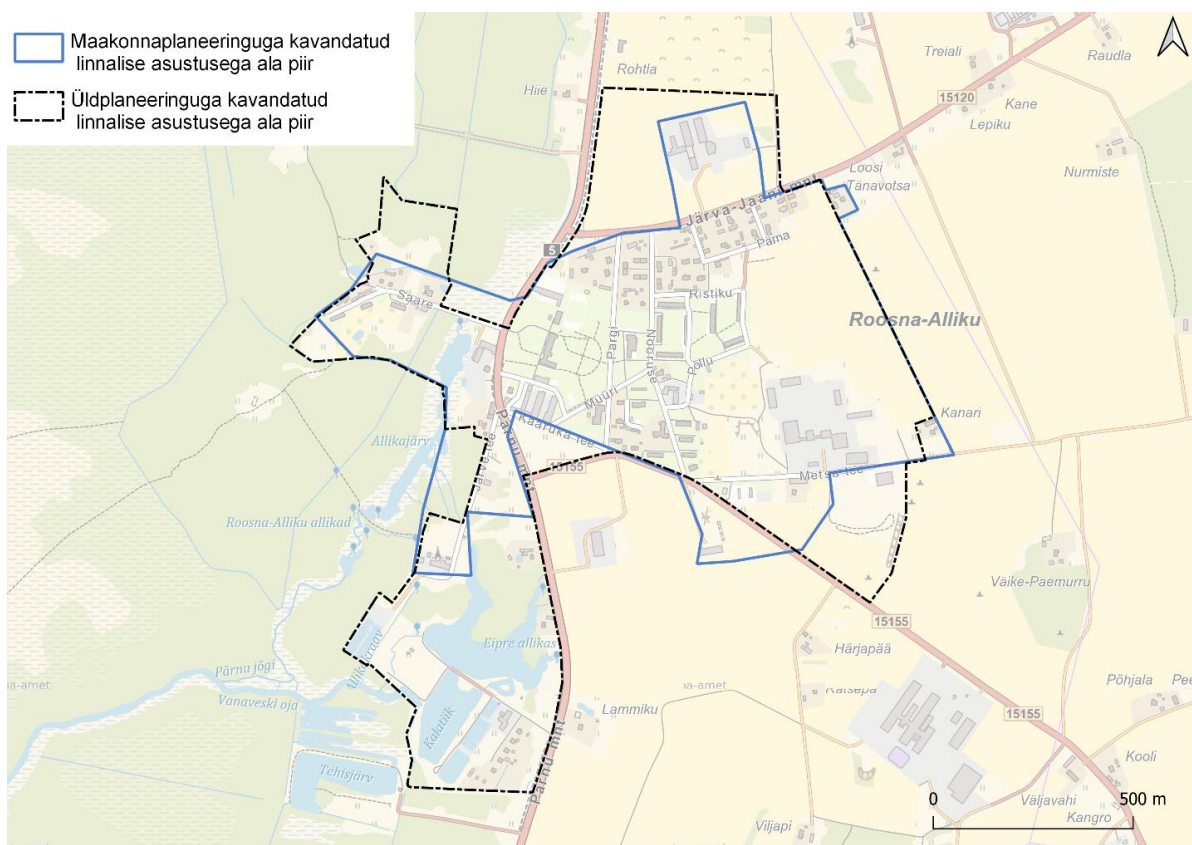
- 1) **Linnalise asustusega alade piiride täpsustamine**- Paide linna üldplaneeringus võrdsustatakse maakonnaplaneeringu mõistet „linnalise asustusega ala“ üldplaneeringus kasutatava mõistega „tiheasustusala“. Seega täpsustatakse üldplaneeringus tiheasustusala piiridega

maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega alade piire. Piiride täpsustamisel on arvestatud katastripõhist ja üldplaneeringuga kavandatud maakasutusotstarbeid ning ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengualasid:

- Paide linnasisene linn - linnalise asustusega ala on suurendatud põhiliselt puhkealade liitmise, lõuna-, ida- ja lääneosas linna füüsiliste piirideni, jõe ja maanteeni, ning põhjaosas on kaasatud tihedama hoonestuse või arendusperspektiiviga alad (skeem 13). Lisaks on alaga liidetud äri- ja tootmisalad, mis omavad suurt perspektiivi edasiseks arendustegevuseks. Linnalise asustusega aladega on liidetud Prääma piirkonna elamualad, sest need moodustavad Paide linnasisese linnaga ühtse terviku.
- Roosna-Alliku alevik- linnalise asustusega ala piire on laiendatud Vanaveski järve ning selle äärsel rekreatsioonialal ning elamupiirkonna ja lähiala arengupiirkonna osas, kus perspektiivselt on oodata nii uusi äri- kui ka tootmisearendusi (skeem 14). Liidetud alad iseloomustab üldiselt äri- ja tootmistegevus. Vaadeldavad alad jäävad aleviku lähedusse, kus arendustegevuse teostamisel peab arvestama mõjudega aleviku elukeskkonna suhtes ja seetõttu on need mõistlik liita aleviku tiheasustusala koosseisu. Lisaks määratakse aleviku tiheasustusala koosseisu Paide linna kinnisasjal Kabeli (katastritunnus 68401:003:0259) paikneva ajaloo- ja ehitismälestise „Roosna-Alliku mõisa kalmistu ja kabel“ maaüksus, sest see koht on ajalooliselt kuulunud Roosna-Alliku mõisakompleksi koosseisu.



Skeem 13. Paide linnasisese linna linnalise asustusega ala piiride täpsustamise ettepanek.



Skeem 14. Roosna-Alliku aleviku linnalise asustusega ala piiride täpsustamise ettepanek.

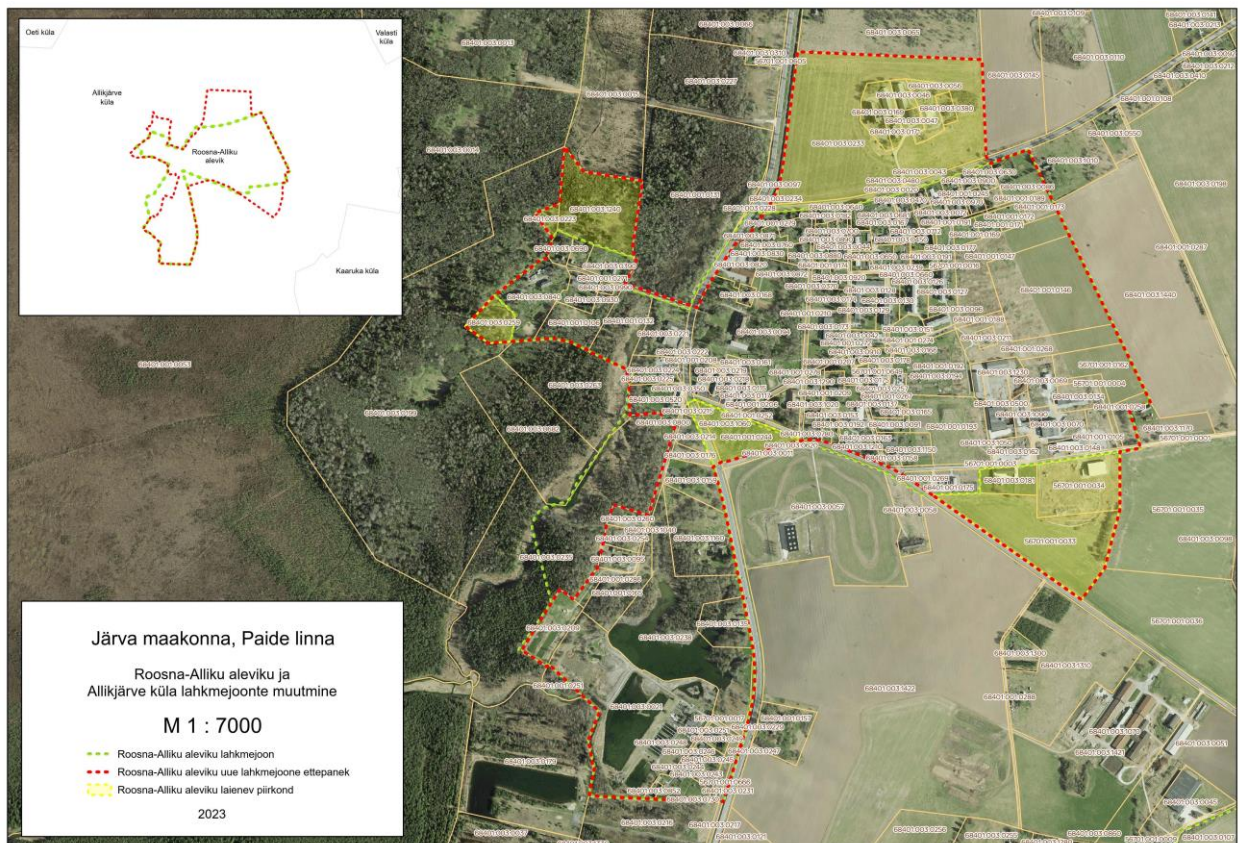
- 2) **Rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemine-** arvestatud on maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja rohekoridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega, kattuksid vähem põllumajandusmaadega ning asustusaladega. Rohevõrgustiku korrigeerimisel lähtuti rohevõrgustiku planeerimisjuhendist. Rohevõrgustiku koosseisu lisati Paide linnasisese linna ja Roosna-Alliku aleviku sisene rohealade võrgustik. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes peatükis 6.1.2 on ära toodud täpsem kirjeldus rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemise korrigeerimisest.
- 3) **Rohevõrgustiku tingimuste täpsustamine-** Maakonnaplaneeringus toodud rohevõrgustiku tingimusi on üldplaneeringu täpsusastet arvesse võttes täpsustatud ning põhjalikumalt kirjeldatud. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud maakonnaplaneeringus toodud üldpõhimõtetega rohevõrgustiku toimimiseks, välja arvatud kahe põhimõttega: 1) „Võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus rohelistes võrgustikus ei langeks alla 80%.“; 2) „Metsamaa raadamine rohelistes võrgustiku aladel ei ole üldjuhul lubatud. Näiteks on lubatud metsa raadamine alal, millele on väljastatud maavara kaevandamise luba, eeldusel, et raadamise võimalikkus (mõju rohelistes võrgustiku toimivusele) on välja selgitatud ja vajadusel välja pakutud leevendus või vältimismeetmed maavara kaevandamisloa taotluse menetluses.“. Esimesel juhul on põhimõtte rakendamiseks on vajalik, et KOV omaks ülevaadet ehitustegevustest rohevõrgustiku aladel ning peaks ülevaadet rohevõrgustiku aladel looduslike alade osakaalust kasutades digitaalseid kaardikihte. See on reaalne, kui RV tugiala või koridor jääb tervenisti Paide linna haldusterritooriumile, kuid muutub keeruliseks, kui tugiala või koridor ulatub üle linna piiride.

Viimasest tulenevalt ei ole loodusliku osakaalu protsenti KOV-I reaalne järgida. Teisel juhul on selgituseks see, et metsamaa raadamise keeld RV aladel on ebaproportsionaalne meede, mida rakendada RV kaitseks. Antud tingimuse rakendamine tekitaks ettenägematuid probleemseid olukordi, kus millegi vajaliku ehitamise jaoks on raadamisluba vaja, millel ei pruugi olla ka tegelikult olulist mõju RV toimimisele, kuid seda ei saa ellu viia antud tingimuse tõttu. Raadamiskeeld tekitaks probleeme teatud olukordades, kus näiteks on raadamisluba vaja uue elektriposti rajamiseks või uue ligipääsutee rajamiseks (nt juurdepääsutee metsamajandamiseks vms).

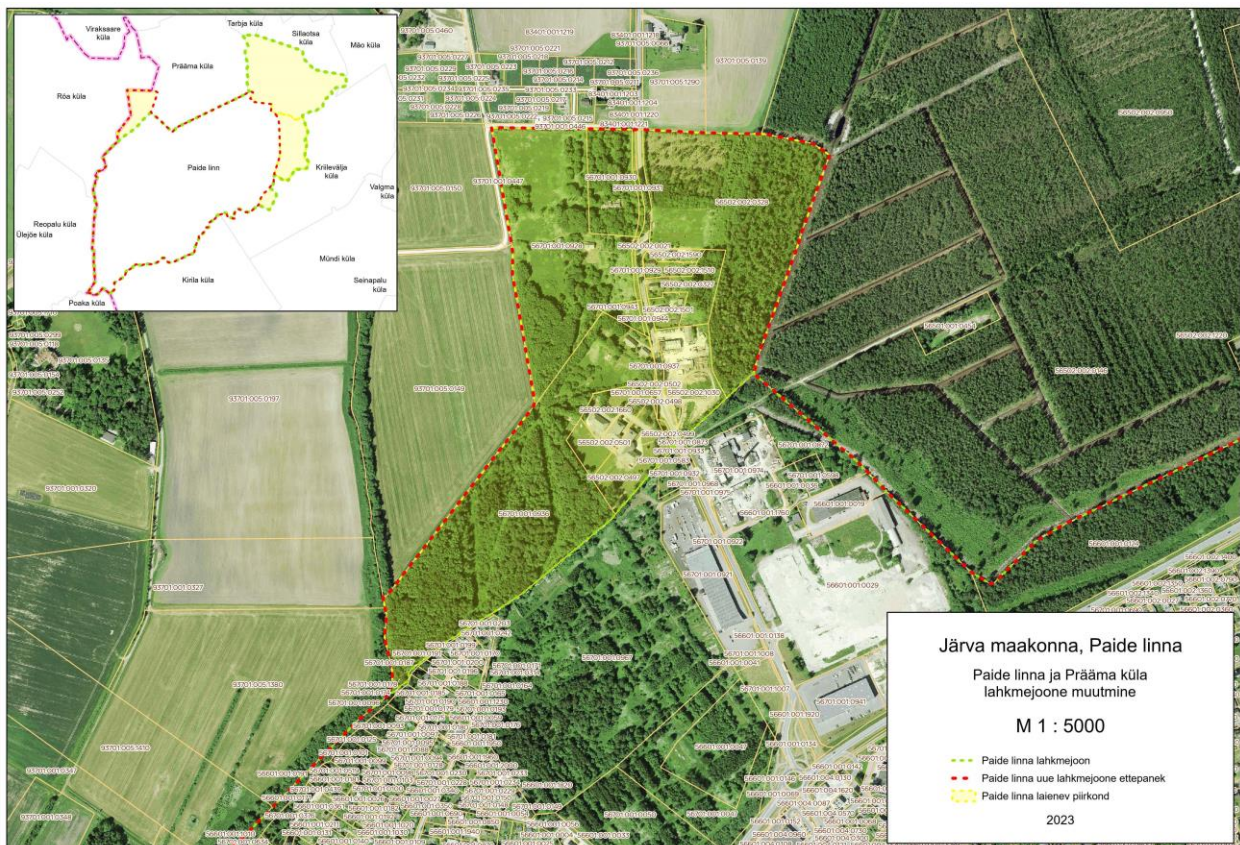
- 4) **Väärtuslikud maastikud**- alade korrigeerimisel on piirid vastavusse viidud aladele omaste tegelike väärtustega. Teemat on käsitletud ka keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükis 6.1.1.3.
 - Sargvere mõisa väärtusliku maastiku piire on laiendatud vastavalt Sargvere mõisa pargi reaalsele piiridele.
 - Valgma küla väärtusliku maastiku piire on laiendatud lõuna ja ida poole, kaasates küla ümbruse haritavad maad, et säilitada küla struktuur.
 - Paide vanalinna väärtusliku maastiku piire on korrigeeritud, et ala vastaks ala kirjelduses ja kaitseväärtustes toodule.
- 5) **Ilusate vaadetega teelõigud, vaateornid ja vaatekoridorid**– täpsustatud on objektide asukohti. Ilusaid teelõike lisati juurde Paide linnasiseses linnas. Vaatekoridorid eemaldati kohtadest, kus need tegelikult puuduvad.
- 6) **Jalgratta- ja jalgteede paiknemine**– jalgratta- ja jalgteede võrgustikku korrigeeriti võttes arvesse juba olemasolevat võrgustikku ning kohalike elanike vajadusi.

13. Paide linna asustusjaotuse lahkmejoonte muutmine

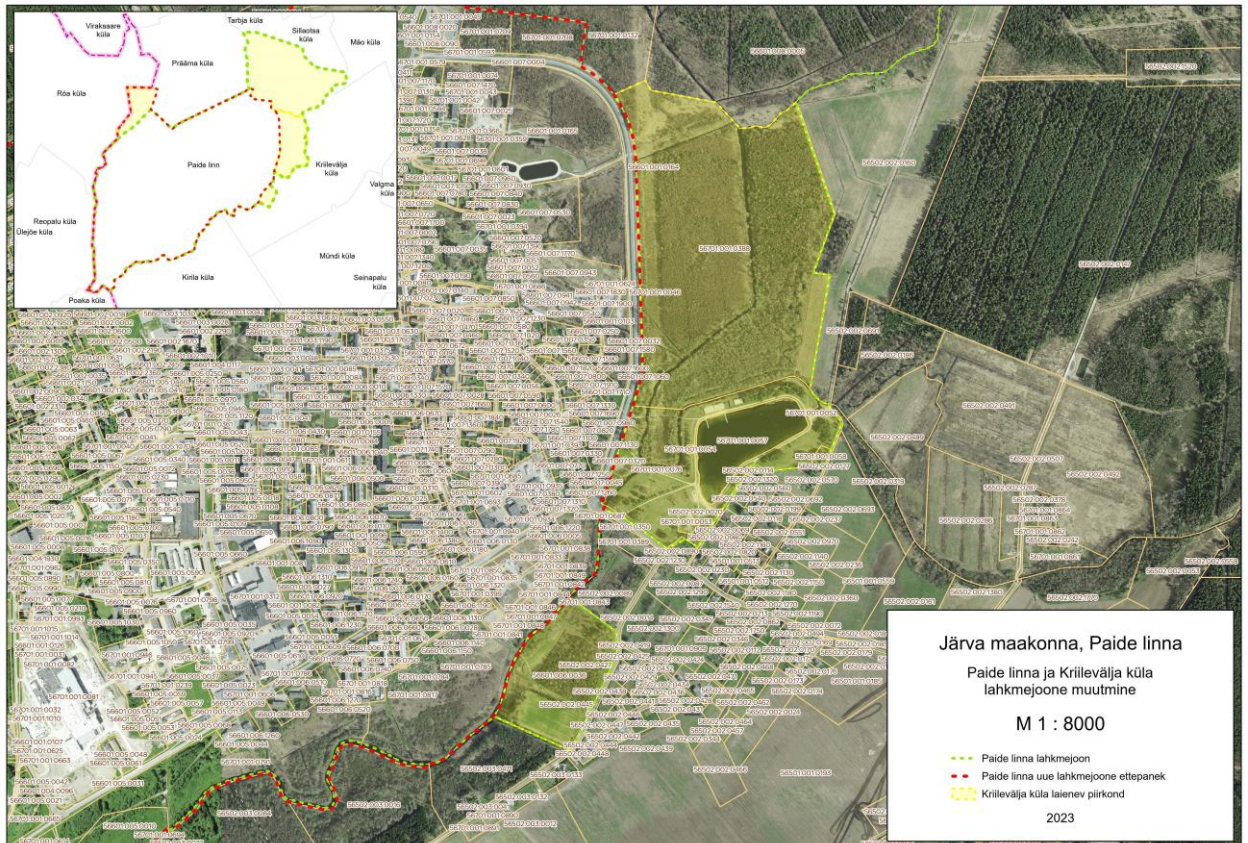
Paide linnavolikogu algatas 20.04.2023 otsusega nr 19 Paide linna asustusjaotuse lahkmejoonte muutmist järgmistes asustusüksustes: Paide linn, Kriilevälja küla, Sillaotsa küla, Allikjärve küla ja Roosna-Alliku alevik. Uued lahkmejooned on näidatud skeemidel 15-18.



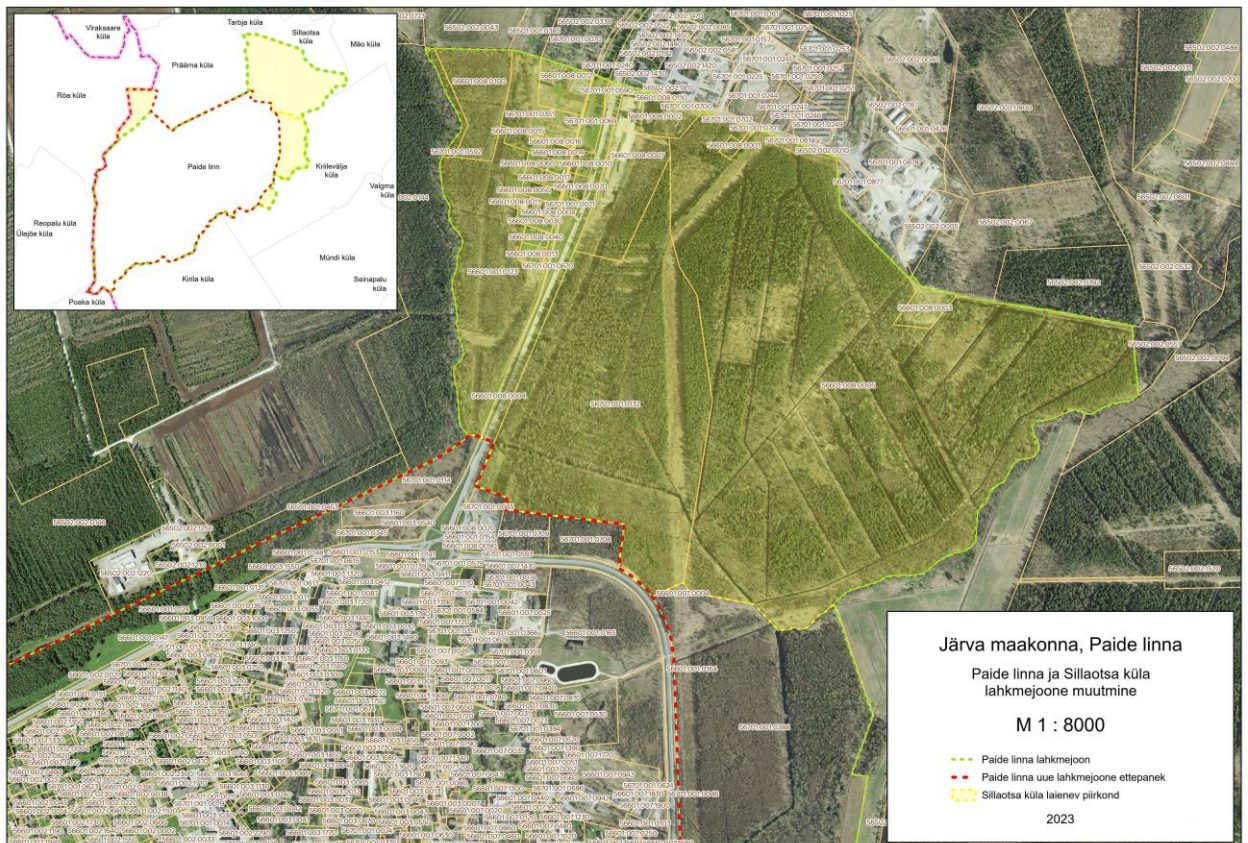
Skeem 15. Roosna-Alliku aleviku asustusüksuse piiri muutmine.



Skeem 16. Paide linna asustusüksuse piiri muutmine Prääma küla piirkonnas.



Skeem 17. Paide linna asustusüksuse piiri muutmine Krilevälja piirkonnas.



Skeem 18. Paide linna asustusüksuse piiri muutmine Sillaotsa küla piirkonnas.

14. Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele ja projekteerimistingimuste andmisele. Detailplaneeringuid koostatakse üldjuhul vastavuses üldplaneeringuga. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on olulise avaliku huvi olemasolu.

Arendustegevuse kavandamine ja elluviimine vastavuses üldplaneeringu tingimustega on võimalik juhul, kui arvestatud on õigusaktidega sätestatud piiranguid ja nõudeid (looduskaitsepiirangud, tuleohutuskujad, nõuded kommunikatsioonide paigutamisel ja kujadele vms). Võimalike üldplaneeringu ja õigusakti vastuolude puhul lähtutakse õigusaktist. Üldplaneering kehtib tervikuna, seega täidetud peavad olema kõik esitatud tingimused samaaegselt, mitte üksikud tingimused.

Katastriüksuse jagamisel on omavalitsusel õigus küsida jagamise eesmärki ning põhjendusi, et selgitada välja katastriüksuse sobivus soovitud sihtotstarbeks. Kui katastriüksuse piirides on määratud kaks või enam maakasutuse juhtotstarvet, saab vajadusel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega maakasutuse ulatust ja osakaalu täpsustada.

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul KOV eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi. Äri, tootmise, väike-elamu ning korterelamu (sh väike-elamu ja korterelamu maa-alasid teenindavate puhkealade) maa-alade arendamine toimub reeglina eraarendaja soovil ja rahastamisel.

Üldplaneeringu lahenduse elluviimisel on tähtis esmalt teede- ja tänavavõrgustiku väljaarendamine koos jalgratta- ja jalgteedega ning vajalike tehnovõrkudega ning alles seejärel maakasutuse juhtotstarbest tuleneva arendustegevuse elluviimine. Kergliiklustee tuleb ehitada välja samaaegselt sõiduteega. Olemasoleva teede- ja tänavavõrgustiku puhul on oluline esmalt ehitada välja kergliiklusteed, mis loovad ühenduse ühiskondlike ehitistega, mis on inimeste igapäevase liikumise koondpunktiks nagu näiteks koolid. Taristu üleandmiseks KOV-le sõlmitakse eraarendajaga haldusleping.

Eratee avalikku kasutusse määramine teeomaniku taotlusel on võimalik eelneval läbirääkimisel kohaliku omavalitsusega ja tee hooldamiseks vajalike vahendite olemasolul Paide linna eelarves.

Ridaelamute fassaadi muutmist või/ja rõdude ning lodžade kinniehitamist lubatakse elamu tervikprojekti alusel. Korteriühistu puudumisel on projekti kooskõlastamiseks vajalik enamuse nõusolek. Vähemusse jäävad või need, kes projekti koostamisest huvitatud pole, peavad enda ridaelamu boksi fassaadi projekti koostamisel eelnevalt koostatud projektlahendust arvestama.

15. Ülevaade keskkonnamõju strateegilisest hindamisest

Keskkonnamõju strateegilises hindamises hinnati üldplaneeringu vastavust teiste asjakohaste strateegiliste planeerimis- ja arengudokumentidega. KSH aruandes jõuti järeldusele, et üldplaneeringus on arvestatud teiste suurema tasandi strateegiliste planeerimis- ning arengudokumentidega vastavalt üldplaneeringu täpsusastmele. KSH aruandes hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat mõju looduskeskkonnale (nt mõju rohevõrgustikule, mõju põhja- ja pinnaveele, mõju mürale), sotsiaal-majanduslikule keskkonnale (nt mõju teenuste kättesaadavusele, mõju majandustegevusele) ning ajaloolis-kultuurilisele keskkonnale (nt

mõju miljöövärtuslikele aladele, mõju kultuurimälestistele). KSH aruande tulemuste kohaselt olulised negatiivsed mõjud üldplaneeringu elluviimisel puuduvad. Negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks või positiivsete mõjude suurendamiseks on KSH teinud ettepanekud üldplaneeringu lahenduse muutmiseks või täpsustamiseks. Üldplaneeringu lahenduses on KSH aruande sisendiga arvestatud. Täpsem ülevaade KSH teinud ettepanekute arvestamisest või mitte arvestamisest on antud KSH aruandes. KSH aruandes ei seata täiendavaid seire meetmeid üldplaneeringule.

16. Mõisted

Avatud menetlus	Ehitusloa avatud menetlus viiakse läbi HMS-ku 3. peatüki alusel. Projekteerimistingimuste avatud menetlus viiakse läbi EhS-ku 3. peatüki alusel. Avatud menetluses eelnõu (nt projekteerimistingimused) avalikustatakse kohaliku omavalitsuse kodulehel ja menetlusest teavitatakse nii piirinaabreid kui ka avalikkust kohaliku omavalitsuse veebilehel kui ka ajalehes Järva Teataja. Avaliku väljapaneku ajal on huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu või taotluse kohta kirjalikke ettepanekuid ja põhjendatud vastuväiteid.
Arendusala	Ala, kus on kehtestatud, kuid veel realiseerimata detailplaneering, kus planeeritakse detailplaneeringu algatamist või projekteerimistingimuste alusel arendustegevust.
Arhitektuuri- ja planeeringuvõistlus	Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida ehitisele parim võimalik arhitektuurne lahendus, millega minna edasi projekteerimisprotsessis. Planeeringuvõistlus korraldatakse enne või pärast detailplaneeringu algatamist, et leida alale parim lahendus teedevõrgustiku, hoonete mahtude ja paiknemise, haljastuse jms planeerimiseks.
Hoonestuslaad	Piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mille kujundavad hoone kõrgus, maht, krundijaotus, hoonete paiknemine üksteise suhtes või katastriüksusel.
Kaitstav loodusobjekt	Vastavalt LKS-ele kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad ja kaitstavad üksikobjektid.
Keskkonnanahäiring	Inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, healole või varale või kultuuripärandile. Keskkonnanahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.
Keskkonnaoht	Keskkonnaoht on olulise keskkonnanahäiringu tekkimise piisav tõenäosus.
Kompaktse asustusega ala	Hajaaasustuses ruumiliselt kokku koondunud külakeskus, kus hooned on rajatud üksteise lähedale, ala on liidetud ühtsete tehnovõrkudega ja sidusa teedevõrguga. Tegemist on aladega, kus üldplaneeringu kohaselt saab tihedalt ehitada, kuid puudub detailplaneeringu koostamise kohutus.
Kultuurimälestis	Riikliku kaitse all olevad kinnis- või vallasasjad või nende osad või asjade kogumid või terviklikud ehitised, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mis on aluseks nende tunnistamisel mälestisena. Kinnismälestiste kaitset ja kasutamistingimusi reguleerib MuKS.
Kõrghaljastus	Leht- ja okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad. Kõrghaljastuse hulka ei loeta katuse- ja konteinerhaljastust. Kõrghaljastuse pindalana arvestatakse olemasolevate võrade projektsiooni ja/või kavandatavate täiskasvanud puude võra laiust.
Lähikeskus	Keskus, mis pakub valdavalt kohalikke lihtteenuseid. Kohaliku keskusega võrreldes pakub suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid on oluline üksikute kohalike põhiteenuste pakkumisel.

Maakondlik keskus	Maakonna administratiivne keskus, mis pakub regionaalseid teenuseid, st teenused, mis on suunatud kogu maakonna elanike teenendamiseks. Linn, kuhu on koondunud töökohad, haridusasutused ja regionaalsed teenused ning kuhu inimesed liiguvad igapäevaselt eelkõige töö- ja haridusalaselt.
Miljööväärtuslik hoonestusala	Alad, kus miljööd määrav arhitektuur, haljastus, tänava- või teedevõrk või krundijaotus on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline ning mille kvalitatiivne tase väärrib säilitamist. See tähendab, et väärtuslik pole mitte iga maja või objekt üksinda, vaid neist kujunev ansambel või kooslus.
Miljööväärtuslik objekt	Hooned, mis on linnaehituse- ja arhitektuuriajalooliselt hinnatud ning säilitamist väärivad kui piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loominguga või ehitise tüübi silmapaistev näide. Tegemist on arhitektuurselt silmapaistvate hoonetega, mille restaureerimiseks (taastamiseks) ja rekonstrueerimiseks (ümberehitamiseks) on seatud täiendavad tingimused.
Olulise avaliku huviga rajatis	Rajatised, mis pälvivad avalikkuse tähelepanu oma erakordsusega, näiteks ei ole selliseid ehitisi varem ehitatud või just vastupidi, neid on varem ehitatud ja on teada, et need on seetõttu avalikkuse huviorbiidis.
Oluline ruumiline mõju	Mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mis ulatub suurele territooriumile.
Piire	Piirde moodustavad piirdeaed ja/või hekk.
Põlispuu	Erakordselt suurte mõõtmetega või liigile omasest keskmisest kõrgema vanusega või bioloogilise ja/või kultuuriloolise tähtsusega nii kodumaist kui ka võõrliigist puu, mis on paiga peamine side minevikuga.
Päikesepark	Maapinnale rohkem kui 250 m ² paigaldatud päikesepaneelid.
Rekonstrueerimine	Hoone ümberehitamine: ehitise piirdetarindite ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmise ja asendamine. Hoone maht muutub alla 50%, plaanilahend ja ruumide kasutusotstarve võivad muutuda.
Renoveerimine	Hoone värskendamine ehitise või selle osade uuendamise, korrastamise või taastamise kaudu. Hoone maht ja pindala ei muutu ning põhiliselt säilib ka kasutusotstarve.
Reostosohklikud objektid	Objektid ja tegevused, mis paiskavad keskkonda VeeS-es nimetatud ohtlike aineid (nt vedelkütused, põlluväetised ja taimekaitsevahendid).
Restaureerimine	Hoone autentse ajaloolis-arhitektuurse seisundi fikseerimine ning puuduvate osade taastamine teaduslikult põhjendatud kujul. Kasutatakse peamiselt töövõtteid, materjale ja tehnikaid, mida tarvitati hoone või selle osade esialgsel ehitamisel. Hoone maht ja pindala ei muutu.
Rohevõrgustiku koridor	Rohevõrgustiku tugialasid ühendav rohevõrgustiku element, mille eesmärk on tagada sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule. Koridorid on võrreldes tugialadega üldjuhul vähem massiivsed ja kompaktsed.
Rohevõrgustiku tugiala	Enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad (kaitsealad, hoiualad, vääriselupaigad, Natura elupaigad jne) ja/või kõrge elurikkusega ja/või rohevõrgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad.

Tiheasustusala	Linna ja aleviku kompaktselt hoonestatud alad, mis on üldjuhul liidetud ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks on rajatud sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Tiheasustusosaladel on detailplaneeringu koostamise kohustus.
Tuulepark	Rohkem kui kahest alates 30 m kõrgusest tuulegeneraatorist ning tuulegeneraatoreid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest ning ehitistest koosnev elektrijaam. Kõrgust mõõdetakse alates alustarindist ning arvesse võetakse tuulegeneraatori kogukõrgust.
Täisehitusprotsent	Suhtarv, mis näitab maaüksusel asuvate kõigi hoonete või olulise avaliku huviga rajatise puhul rajatise summaarse ehitisealuse pinna suhet maaüksuse kogupinna kohta.
Vana talukoht	Vana talukoha asukoht määratakse ajalooliste kaartide põhjal (nt Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendus).
Veeskamiskoht	Ujuvahendite vettelaskmiseks ja veest väljatõmbamiseks sobilik koht.
Väiketootmine	Keskkonda mittehäiriv tootmistegevus, millega ei kaasne keskkonna häiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu (nt õmblustöökoda, väike kondiitri- ja pagartöökoda, käsitöökoda, väike elektroonika tootmine jmt).
Õueala	Õueala on nii eraõu, mis kuulub funktsionaalselt eluhoonete, ärihoonete ja ühiskondlike ehitiste juurde, kui ka tootmisõu, mis kuulub tootmishoonete juurde või on kasutusel laoplatsina.
Üldjuhul	Sõnakasutus „üldjuhul“ võimaldab kohalikul omavalitsusel põhjendatud kaalutluse korral esitada teistsuguseid nõudeid.

17. Lühendid

AKÖL	- aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus
EELIS	- Eesti Looduse Infosüsteem
EhS	- ehitusseadustik
HMS	- haldusmenetluse seadus
KalmS	- kalmistuseadus
KeHJS	- keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
KeÜS	- keskkonnaseadustiku üldosa seadus
KSH	- keskkonnamõju strateegiline hindamine
KÜ	- katastriüksus
LKS	- looduskaitse seadus
MaaParS	- maaparandusseadus
MaaPS	- maapõu seadus
MaaRS	- maareformiseadus
MS	- metsaseadus
MuKS	- muinsuskaitse seadus
OLT	- olulise liiklussagedusega tee
PlanS	- planeerimisseadus
VeeS	- veeseadus
RMK	- Riigimetsa Majandamise Keskus