



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Koeru hooldekeskuse Paide teenuskeskuse detailplaneeringu kehtestamine

Paide

20. juuli 2026 nr 188

Korraldus antakse planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lõike 10, § 139 lõike 1, Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 6 punkti 1 alusel, arvestades Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringut (edaspidi *üldplaneering*) ja Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja ajavahemikus 27. november 2024 kuni 10. jaanuar 2025 avaliku väljapaneku menetluse läbinud Paide linna üldplaneeringut (edaspidi *uus üldplaneering*).

Aktsiaselts Koeru Hooldekeskus (registrikood 16776116) (edaspidi *huvitatud isik*) esitas 30. jaanuaril 2025 Paide linnavalitsusele taotluse (registreeritud nr 7-1/25/16-1) detailplaneeringu algatamiseks kinnisasjale Mündi haljasala H2 (katastritunnus 56701:001:0791) (edaspidi *kinnisasi*), hooldekeskuse teenusüksuse planeerimiseks Paide linna erihoolekandeteenuse osutamiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnisasjale Koeru hooldekeskuse Paide teenusüksuse ehitamiseks hoonestuskrundi ja ruumilise terviklahenduse planeerimine, sh. juurdepääs tänavamaalt, hoonestusala, maakasutusotstarbe, parkimise ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine.

Huvitatud isik ja Paide Linnavalitsus sõlmisid 11. veebruaril 2025 halduslepingu nr 13-1/25/53-1 detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ja eelkookuleppe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.

Paide linnavalitsuse 17. veebruari 2025 korraldusega nr 35 algatati Koeru hooldekeskuse Paide teenuskeskuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) oluliste negatiivsete keskkonnamõjude puudumisel. KSH algatamata jätmise kaalutlemisel tugineti PlanS § 124 lõikele 6 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõikele 2. Planeeritavate tegevustega kaasneda võivad keskkonnamõjud on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise käigus, tingimuste seadmisega planeeringu elluviimiseks.

Detailplaneeringu algatamisel ei olnud teada planeeritava teenusüksuse krundi suuruse vajadust, sh. hoonestusala suurust ja detailplaneeringualaks määrati ca 1,4 ha suurune ala

Mündi haljasala H2 kinnisasjast. Planeeringu koostamisel selgus, et teenuskeskusele on piisav 0,5 ha suurusest krundist ning detailplaneeringu põhilahendus koostati, kooskõlastati ja võeti vastu (Paide linnavalitsuse 4.05.2026 korraldus nr 130) 0,5 ha suurusele alale.

Planeeringuala piirneb kinnisasjadega Mündi tn 47 (katastritunnus 56601:005:0010) ja Mündi tänav (katastritunnus 56601:005:0031).

Üldplaneeringu alusel on detailplaneeringuala hõlmatud kinnisasja maakasutuse juhtotstarve üldmaa, kuid 2002. aastal kehtestatud dokument, sh maakasutusotstarbed, on ajale jalgu jäänud ja Paide linnale koostatakse uut üldplaneeringut.

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse ka uue üldplaneeringu põhilahendusega, milles on planeeritava kinnisasja (Mündi haljasala H2) maakasutuse juhtotstarve „segaotstarve elamu maa-alata maakasutus“. Selle maakasutuse juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevates kombinatsioonides ühiskondlike ehitiste, transpordi, puhke või virgustustegevuse maa-alana. Segaotstarbega elamu maa-alata maakasutus on piirkonnas määratud ca 3 ha suurusele alale, millest detailplaneeringuga hõlmatud ala suurus on 0,5 ha. Erihoolekande teenusüksusele sobiv maakasutusotstarve üldplaneeringu tähenduses on ühiskondlike ehitiste maa. Kuna planeeritava krundi piirkonnas on segaotstarbega elamu maa-alata maakasutuse juhtotstarve määratud ca 3 ha suurusele alale ja selle maakasutusotstarbe üheks maakasutusvõimaluseks on ühiskondlike ehitiste maakasutus, siis 0,5 ha suurusele alale ühiskondlike ehitiste maakasutuse planeerimine ei ole vastuolus uues üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbega ja ei moodusta maakasutusest valdavalt osa.

Uue üldplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu ala maakasutuse juhtotstarbe kohta arvamusi ega vastuväiteid, seetõttu loetakse detailplaneeringus kavandatava tegevuse maakasutus kooskõlas olevaks uue üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostas osatühing Aarens Projekt vastutav planeerija Kaie Metsaots, planeerija Andrus Pajula, kes vastavad PlanS § 6 punktis 10 planeerijale kehtestatud nõuetele.

Detailplaneeringu põhilahendus valmis veebruaris 2026, mille koosseisus planeeriti alale üks tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste maakasutusotstarbega krunt ja sellele on antud ehitusõigus kuni 1000 m² ehitisealuse pindalaga ehitiste ehitamiseks. Hoone maksimaalne kõrgus on kuni 10 meetrit. Planeeringus on määratud hoonestusala, antud haljastuse ja parkimise (12 kohta) põhimõtteline lahendus. Hoonestusalal on määratud ehitise paiknemine (otsaga tänava suunas), lähtuvalt Paide linnas paiknevate ohtlike käitiste ohuhinnangust planeeritava teenuskeskuse suhtes. Planeeringu koostamiseks on koostatud ohuhinnang (OÜ Evox 2025). Planeeritud krundist väljapoole on planeeritud kaitsehaljastus (edela- ja kirdesuunal on 20 m laiuselt, lõunasuunal kuni Pärnu jõe- äärse matkaraja asukohani). Reoveekanaliseerimiseks on planeeringuala kirdenurka planeeritud reovee ülepumpala asukoht. Elektriiliitumise kohaks on määratud Raudtee tänava ääres paiknev Paide alajaam (AJ8248). Juurdepääs krundile on planeeritud avaliku kasutusega Mündi tänavalt.

Detailplaneeringu koosseisu kuulub seletuskiri, põhijoonis ja tehnoõrkude joonis ja ohuhinnang.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti (20.03.2026 kiri nr 7.2-3.4/1263-2) ja Terviseameti poolt (25.02.2026 kiri nr 9.3-1/26/1460-2), piirinaabrid planeeringule arvamusi ei esitanud.

Detailplaneering võeti vastu Paide linnavalitsuse 4. mai 2026 korraldusega nr 130.

Lähtudes PlanS § 135 nõuetest, korraldas Paide linnavalitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajavahemikus 27. mai kuni 11. juuni 2026. Kuna detailplaneering ei muuda kehtivat üldplaneeringut, on avaliku väljapaneku kestus vastavalt PlanS § 135 lõikele 5 vähemalt 14 päeva. Ettepanekute ja arvamuste esitamise tähtajaks määrati 11. juuni 2026. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati huvitatud isikut, planeeringuala piirinaabreid ja detailplaneeringu valdkonnaga seotud ameteid 11. mai 2026 kirjaga nr 7-1/26/21-1. Avalikust väljapanekust teavitati Paide linna veebilehel www.paide.ee (alates 10.05.2026), ajaleht Järva Teataja 12. mai 2026 numbris ja Paide Linnalehe maikuu numbris (ilmus 25.05.2026).

Avaliku väljapaneku ajal oli planeeringuga võimalik tutvuda elektroonselt Paide linna veebilehe lingil: paide.kovtp.ee/et/detailplaneeringud.

PlanS § 136 lõike 1 ja lõike 2 alusel korraldatakse vähemalt üks detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu, arutelu ei ole vaja korraldada kui avaliku väljapaneku kestel esitatud arvamustega on detailplaneeringu lahenduses arvestatud.

Avaliku väljapaneku jooksul esitati detailplaneeringule arvamus M.L. poolt, mis on dokumendiregistris registreeritud 12. juunil 2026 nr 7-1/26/24-1 all. Arvamuse esitaja juhib tähelepanu, et planeeritud teenuskeskuse asukohast teisel pool Mündi tänavat paikneb suur tootmisala ja Mündi tänaval on suur autode liikumine, lähikonnas ei ole kaubanduskeskust, hooldekeskuse elanikel on sinna raske jõuda. Mündi tänava ääres ei ole piisavalt istepinke, kus jalga puhata.

Paide linnavalitsus vastas arvamusele 22. juunil 2026 (registreeritud nr 7-1/26/24-2 all) ja andis teada järgmist:

Paide teenuskeskus planeeritakse psüühiliste erivajadustega, tööealiste inimeste (18 kuni 64 eluaastat) elukohaks. Sarnane keskus Paide linnas töötab aadressil Mündi tn 5d, kuid see on kitsaks jäänud. Liikluskoormus Paide linna tänavatel, sh Mündi tänaval ei ole nii suur, et see segaks oluliselt elutingimusi rajatavas teenuskeskuses. Detailplaneeringus on teenuskeskuse hoone paigutatud otsaga Mündi tänava poole, et tööstuspiirkond ja tänavamüra häiriks elanikke minimaalselt. Detailplaneeringus on tingimused ehitusprojekti koostamiseks - hoones tuleb tagada müranormidest kinnipidamine ja ette näha lõhnahäiringute hoonesse sattumine. Lähim kaubanduskeskus ja Paide Muusika- ja Teatrimaja jääb teenuskeskusest ca 800 m kaugusele kesklinna suunda. Elanikud on füüsiliselt terved inimesed ja suudavad iseseisvalt liikuda. Pinkide paigaldamine on linnatänavade arendamise teema, seda ei lahendata käesolevas detailplaneeringus.

Arvamuse esitaja M.L. vastas 8. juulil 2026 (registreeritud nr 7-1/26/24-2 all), et linnavalitsuse vastus on talle piisav ja rohkem küsimusi ei ole.

Kinnisasi, millele Koeru hooldekeskuse Paide teenuskeskuse krunt planeeriti, kuulub Paide linna omandisse. Paide Linnavolikogu otsustas 18. juuni 2026 otsusega nr 32 anda Paide teenuskeskuse ehitamiseks aktsiaseltsile Koeru Hooldekeskus hoonestusõigust 59 aastaks.

Huvitatud isiku ja Paide Linnavalitsuse vahel 11. veebruaril 2025 sõlmitud halduslepingu nr 13-1/25/53-1 alusel lepitati kokku, et lepingu osapooled sõlmivad enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu PlanS § 131 lõike 1 tähenduses nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või lepingu väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks, kui planeeringu käigus peaks selguma nimetatud rajatiste ehitamise vajadus. Detailplaneeringu elluviimisel ei teki detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustusi PlanS § 131 lõike 1 tähenduses ja detailplaneeringu kehtestamiseelne halduslepingu sõlmimine ei ole vajalik.

Planeering on aluseks kavandatud ehitiste projekteerimisel ning ehitusloa taotlemisel. Detailplaneeringus on lahendatud PlanS § 126 lõikes 2, lähteseisukohtades ja planeeringu eesmärgist lähtuvad ülesanded ning see vastab Paide linna linnalise asustuse ruumilise arengu ja planeeringu elluviimisest huvitatud isiku eesmärkidele.

Detailplaneeringu elluviimisel ei ole eeldada negatiivseid mõjusid piirkonna majanduslikule-, sotsiaalsele-, kultuurilisele- ja looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu lahendus (põhijoonis) on korralduse lisas nr 1.

1. Kehtestada Koeru hooldekeskuse Paide teenuskeskuse detailplaneering (OÜ Aarens Projekt töö nr 07/2025).
2. Korraldusega on võimalik tutvuda Paide linna veebilehe lingil: <https://paide.ee/keskkond-ehitus-ja-teed/ehitus/detailplaneeringud/>
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Paide linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

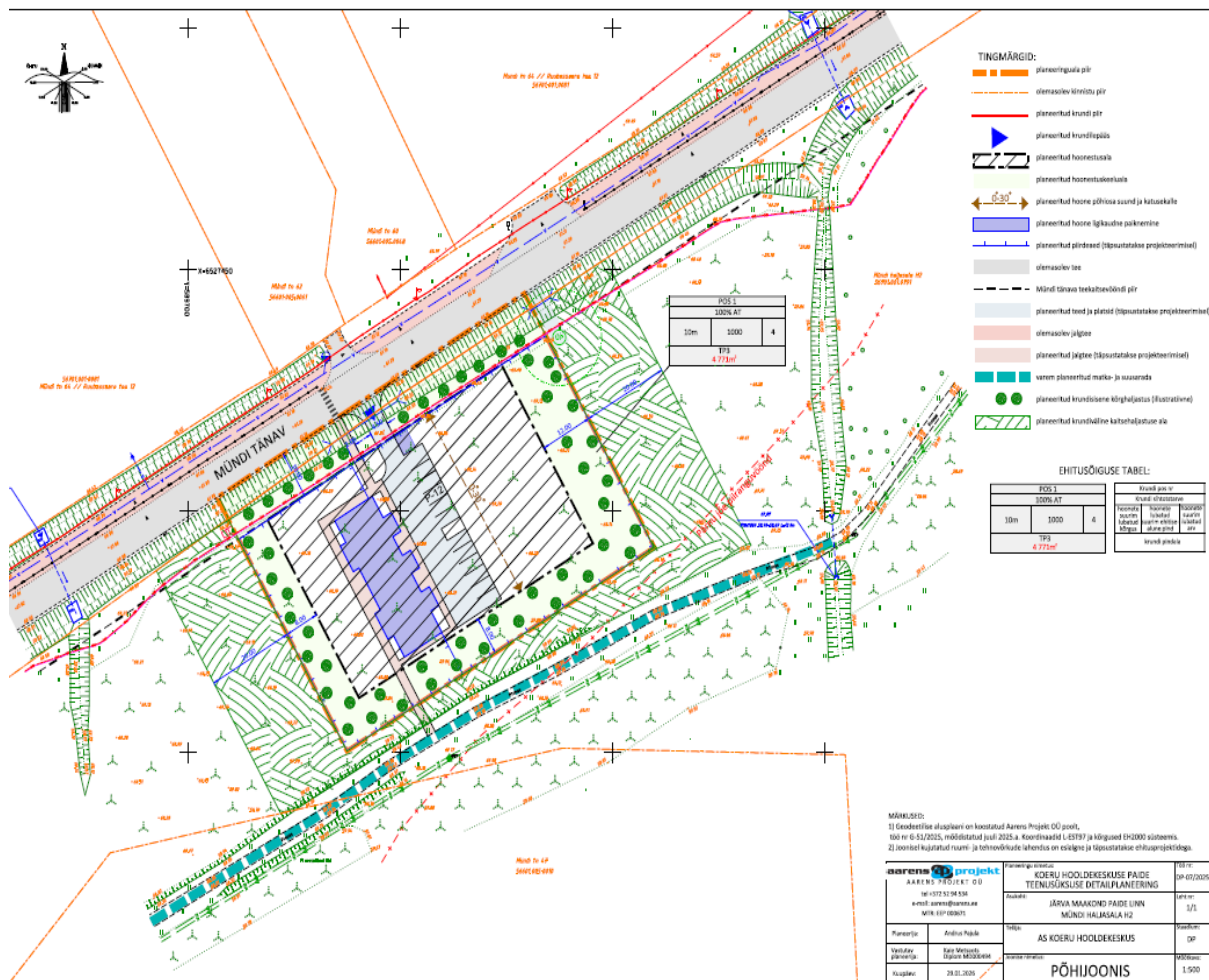
(allkirjastatud digitaalselt)

Aivar Tubli
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Lisa 1



(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär