



## PAIDE LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

**Staadioni tn 14 kinnistu ja lähiala  
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade  
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise  
hindamise algatamata jätmine**

Paide

14. september 2026 nr 225

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõike 1 ja 2, § 128 lõike 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, Paide Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 20 „Detailplaneeringu kohaste rajatiste ehitamise ja kulude kandmise kord“ § 4 lõike 1, Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 6 punkti 1 alusel ning arvestades Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringut (edaspidi *üldplaneering*), Paide Linnavolikogu 17. oktoobri 2024 otsusega nr 49 vastuvõetud ja 25. septembri 2025 otsusega nr 36 vastuvõtmise otsust muudetud ja üldplaneeringu avalikel väljapanekutel esitletud Paide linna üldplaneeringu põhilahendust (edaspidi *uus üldplaneering*).

Osaühing Miston Capital (registrikood 14590844) (edaspidi *huvitatud isik*) esitas 29. juunil 2026 Paide linnavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Staadioni tn 14 kinnistule (katastritunnus 56701:001:1185) ja selle lähialale Raudtee tn 2 kinnistul (katastritunnus 56701:001:1186) padeli- ja tennisehalli planeerimiseks (registreeritud nr 7-1/26/25-1 all). Taotluse koosseisus esitati eskiis, millelt selgub, et padeli- ja tennisehall kavandatakse Staadioni tn 14 kinnistule, hoonetealuse pinnaga kuni 4200 m<sup>2</sup> ja kõrgusega kuni 13 meetrit. Staadioni tn 14 kinnistu ja Raudtee tänava transpordimaa vahelisele alale Raudtee tn 2 kinnistule planeeritakse Paide linna sademeveekraav, mis paikneb Staadioni tn 14 kinnistul ja haljasala.

Planeeringuala piirneb põhjasuunast Staadioni tänav T3 transpordimaaga (katastritunnus 56701:001:0688), idasuunast Raudtee tänav T3 transpordimaaga (katastritunnus 56701:001:1010), lõuna- ja läänesuunast Raudtee tn 2 kinnistuga.

Detailplaneeringu eesmärk on Staadioni tn 14 kinnistule padeli- ja tennisehalli ehitamiseks ruumilise terviklahenduse planeerimine, sh. juurdepääs tänavamaalt, hoonestusala, maakasutusotstarbe, parkimise ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine. Staadioni tn 14 kinnistu on eraomandis, Raudtee tn 2 kinnistu on Paide linna omandis.

Tuginedes PlanS § 128 lõikele 4 algatatakse detailplaneering või jäetakse algatamata 30 päeva jooksul alates taotluse esitamisest. Mõjuvatel põhjustel (käesolevalt halduslepingu sõlmimine) on võimalik tähtaega pikendada 90 päevani. Linnavalitsus pikendas detailplaneeringu algatamise tähtaega 1. septembrini 2026 (kiri registreeritud 9.07.2026 nr 7-1/26/25-2 all). Detailplaneeringuala suurus on ca 1,1 ha ja see on näidatud korralduse lisa 1.

Planeeritava alal kehtib 2002. aastal kehtestatud üldplaneering, milles on detailplaneeringualaga hõlmatud kinnistu maakasutuse juhtotstarve üldmaa. Kehtiv üldplaneering on moraalselt vananenud ja selle lahendus on ajale jalgu jäänud. Üldmaa maakasutus on detailplaneeringuala piirkonnas määratud vähemalt 30 ha suurusele alale, millest detailplaneeringuala (ca 1,1 ha) ei moodusta valdavat osa maakasutusest ja seega ei ole kavandatav tegevus vastuolus üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamisel arvestatakse ka uue üldplaneeringu põhilahendust, milles detailplaneeringuala paikneb maakasutuse juhtotstarvete mõttes osaliselt „ühiskondlike ehitiste maa-alal“ ja osaliselt „puhke- ja virgestustegevuse maa-alal“. Uue üldplaneeringu alusel on ühiskondlike ehitiste maakasutuse lubatud kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses puhke- ja virgestustegevuse maakasutus. Detailplaneeringualast on ühiskondlike ehitiste maakasutuse osa ca 0,4 ha, mis moodustab piirkonda planeeritud ühiskondlike ehitiste maast (ca 7,8 ha) 5% ja see ei ole valdav osa maakasutuse juhtotstarbest. Detailplaneeringus kavandatav padeli- ja tennisehalli ehitamine ei ole vastuolus uue üldplaneeringuga.

Uue üldplaneeringu avalikel väljapanekutel ei esitatud detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarvete kohta vastuväiteid, seetõttu loetakse kavandatava tegevuse maakasutus kooskõlas olevaks uue üldplaneeringuga.

Lähtudes planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav Paide linnas kui asustatuskeskuses hoone püstitamiseks. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse uue üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetest. Ühiskondlike ehitiste maa-alal on lubatud hoone maksimaalseks kõrguseks 25 m, krundi maksimaalseks täisehituseks 60% ja haljastusprotsent on orienteeruvalt 20%.

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

Kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelusse, § 6 lõikes 2 tegevusvaldkondade loetelusse ja § 6 lõikes 4 Vabariigi Valitsuse 25. augusti 2005 määruses nr 224 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelusse, et kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise kaalumiseks peaks koostama eelhinnangu vastavalt KeHJS § 33 lõikele 2.

Detailplaneeringualale ja sellest läänesuunas maa-alale arutati 2026. aasta alguses Paide jalgpalliareeni ja lähiala detailplaneeringu algatamist ja koostati kavandatavate arendustega (sh. padeli- ja tennisehall) kaasneda võivate keskkonnamõjude hindamiseks keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (koostaja: Enviral Projects OÜ 2026). Eelhinnangu lõppjärel duse kohaselt ei ole alust eeldada kavandatavate tegevustega olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist ega olemasoleva keskkonnaseisundi, sh inimeste elukeskkonna, olulist ja püsivat halvenemist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ei ole detailplaneeringu algatamisel vajalik.

Otsustaja, Paide Linnavalitsus tugineb Staadioni tn 14 ja lähiala detailplaneeringu algatamisel KSH algatamata jätmise otsustuse tegemisel Enviral Projects OÜ eelhinnangule ja selle lõppjärel dusele. Detailplaneeringu eesmärgiks seatud padeli- ja tennisehalli planeerimiseks ei ole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Planeeritavate tegevustega kaasneda võivad keskkonnamõjud on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise käigus, leevendavate meetmete ja tingimustega keskkonnamõjude ennetamiseks ja vähendamiseks planeeringu elluviimisel.

Detailplaneeringu algatamisel on teada ehitusgeodeetiliste uuringute tegemise vajadus.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavalitsus (Keskväljak 14, 72711 Paide linn, e-post [paide@paide.ee](mailto:paide@paide.ee)).

Huvitatud isik ja Paide Linnavalitsus sõlmisid 8. septembril 2026 halduslepingu nr 13-1/26/294-1 detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ning eelkõkkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.

Halduslepingus on kokku lepitud, et Staadioni tn 14 kinnistule juurdepääsuks ehitab Paide linnavalitsus Staadioni tänav T3 transpordimaale tervik-tänav 2028. aasta lõpuks. Huvitatud isik ehitab Staadioni tn 14 kinnistut läbiva Paide linna sadeveekraavi ümber vastavalt planeeringulahendusele ja kannab ehitusega seotud kulud.

Paide Linnavalitsuse eelarves puuduvad vahendid detailplaneeringu koostamise kulude kandmiseks, need kannab huvitatud isik vastavalt halduslepingule.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks.

Detailplaneeringuala piir on näidatud korralduse lisas 1 ja lähteseisukohad lisas 2.

1. Algatada Staadioni tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneering ja kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.
2. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Korraldusega saab tutvuda Paide linna kodulehe lingil <https://paide.ee/keskkond-ehitus-ja-teed/ehitus/detailplaneeringud/>
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Paide linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Aivar Tubli  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
linnasekretär

Lisa 1

Paide linnavalitsuse 14. septembri 2026 korralduse nr 225  
„Staadioni tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine,  
lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise  
algatamata jätmine“  
juurde

Detailplaneeringu ala (punasega)



(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson  
linnasekretär

Paide linnavalitsuse 14. septembri 2026 korralduse nr 225  
 „Staadioni tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine,  
 lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise  
 algatamata jätmine“  
 juurde

Lähteseisukohad

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Staadioni tn 14 kinnistule padeli- ja tennisehalli ehitamiseks ruumilise terviklahenduse planeerimine, sh. juurdepääs tänavamaalt, hoonestusala, maakasutusotstarbe, parkimise ja haljastuse planeerimine ning ehitusõiguse andmine.

1. Detailplaneeringuala on hoonestamata katastriüksus Paide linnas, Raudtee tänava lähisel, Raudtee ja Ruubassaare tee tänavate ristmikust loodesuunas paiknev üldkasutatav maa (maakatastri alusel). Planeeringuala maakasutuse juhtotstarve kehtivas üldplaneeringus on üldmaa ja uues üldplaneeringus „ühiskondlike ehitiste maa-ala“ ning „puhke- ja virgestustegevuse maa-ala“. Ala on olnud kasutuses haljasalana.
2. Detailplaneeringu koostamiseks koostada ehitusgeodeetiline uurimistöö (alusplaan mõõtkavas 1:500) piisavas ulatuses, et oleks võimalik lahendada sademevee äravool planeeringualalt. Geodeetilise töö aruanne esitada Evald-programmi.
3. Piirangud:
  - 3.1. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale järgmiste tehnovõrkude ja käitiste mõju- ja ohualad:
    - 3.1.1. planeeringuala idaosas paikneb Paide linna ühiskanaliseerimise survetorustik, arvestada torustiku kaitsevööndiga;
    - 3.1.2. Adven Eesti AS E-Piim Paide katlamaja (vid 352) ja E-Piim Tootmine AS Paide tootmine (vid 347) C-kategooria ohtlikkusega käitiste ohualad.
  - 3.2. Paide muinsuskaitseala piir jääb planeeringualast ca 1,1 km idasuunda.
4. Detailplaneeringu koostamisel lahendada, arvestada ja käsitleda järgmist:
  - 4.1. Olemasoleva olukorra kirjeldust.
  - 4.2. Situatsiooniskeem ja funktsionaalsed seosed piirkonnaga
  - 4.3. Planeeringuala vertikaalplaneerimine.
  - 4.4. PlanS § 126 lõige 1 punktides 1 kuni 5 nimetatud ülesanded ja lisaks:
    - 4.4.1. kruntide maakasutuse otstarbed, suurused ja ehitusõigus;
    - 4.4.2. anda ehituslikud ja arhitektuursed nõuded;
    - 4.4.3. anda kohustuslik ehitusjoon Staadioni transpordimaa järgi;
    - 4.4.4. anda päikesepaneelide ja maasoojusvõrgu paigaldamise võimalused;
    - 4.4.5. lahendada ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigutamise põhimõtted;
    - 4.4.6. määrata hoonestusala, ehitusalune pind ja hoone absoluutkõrgus;
    - 4.4.7. parkimine lahendada krundisisiselt;
    - 4.4.8. määrata juurdepääs krundile ja liitumiskohad tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, side), anda küttelahendus;
    - 4.4.9. hoone projekteerimiseks anda tingimused radoonitõkke paigaldamiseks ja liiklus- ning tööstusmüra leevendamiseks siseruumides;
    - 4.4.10. taotleda tehnilised tingimused vajalike tehnovõrkudega liitumistingimuste saamiseks;
    - 4.4.11. ehitiste kasutamiseks lubatud otstarbed anda vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
    - 4.4.12. servituutide seadmise vajadused;
    - 4.4.13. planeeringujärgselt avalikku kasutusse planeeritavate rajatiste ja teede ehitamine kui see peaks vajalikuks osutama;

- 4.4.14. koostada planeeringu elluviimise kava, lähtudes Staadioni tänava kavandatavast ehitusgraafikust ( korralduse preambulis)
- 4.4.15. koostada riskianalüüs lähteseisukohtade punktis 3.1.2 nimetatud C-kategooria ohtlikest käitistest tulenevate riskide hindamiseks planeeritavate ehitiste suhtes;
- 4.4.16. joonistel näidata planeeringuala olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu planeeringu elluviimiseks vajalik taristu (sh. tuletõrje veevarustus);
- 4.4.17. ülevaade tekkivatest jäätmetest, jäätmete käitlemise lahendus, sh sorteeritud jäätmete kogumise vajadus.
5. Planeeringu koostamisel arvestada, et seadmeid, masinaid jt vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil (sh ehitusaegne), et seadmete poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtustele.
6. Planeeritavatele hoonetele paigaldatavatest tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad planeeringuala ümbrusesse jäävatel elamualadel vastama keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 punkti 2 kohaselt II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.
7. Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Vajadusel näha ette müraleevendavate meetmete rakendamine lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. kaasneva müra vähendamiseks.
8. Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.
9. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd kõikide planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate tehnovõrkude valdajatega.
10. Kui planeeringulahenduse koostamiseks selgub täiendavate, lähteseisukohtades nimetatata, uuringute tegemise vajadus, tuleb need teha.
11. Planeeringujoonised (v.a situatsiooniskeem) vormistada mõõtkavas 1:500. Planeeringu eskiislahenduse etapis esitada lahenduse ruumiline illustratsioon, mille alusel peab saama võrrelda planeeritavat hoonestust olemasoleva hoonestusega piirkonnas.
12. Detailplaneeringu koostamisel kaasatakse planeeringuala asjassepuutuvad ametid ja tehnovõrkude valdajad, teadaolevalt Terviseamet, Päästeamet, elektri-, side ja vee-ettevõtte. Lisaks kaasatakse planeeringuala piirinaabrid ja isikud kes planeeringu koostamise käigus avaldavad soovi olla kaasatud.
13. Detailplaneeringu eskiislahendusele ei korraldata avalikku väljapanekut.
14. Planeeringu vormistamisel arvestada Maa-ameti poolt koostatud „Planeeringute dokumentide Maa-ametile esitamise juhendis“ ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud nõuetega. Enne planeeringulahenduse vastuvõtmiseks esitamist teha planeeringute andmekogus ja menetluse infosüsteemis PLANIS kontrolltest planeeringu nõuetega vastavuse kontrolliks.
15. Kehtestatud detailplaneering esitada Paide Linnavalitsusele digitaalselt- joonised dwg ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis.

Lähteseisukohad koostas  
Anti Annus  
planeeringute peaspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)  
Leemet Paulson  
linnasekretär