



# VÄIKE-MAARJA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Väike-Maarja

10. mai 2017 nr 266

### **Detailplaneeringu kehtestamine**

Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2015 otsusega nr 23 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ algatati detailplaneeringu koostamine Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuvate Tehase (katastritunnus 92702:004:0255, registriosa nr 2026831, pindala 90792 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa) ja Mihkelsoo (katastritunnus 92601:001:0019, registriosa nr 5532931, pindala 11,20 ha, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa) katastriüksuste maa-alal.

Detailplaneering võeti vastu Väike-Maarja Vallavalitsuse 22.03.2017 korraldusega nr 174.

Planeeringulahenduse alusel moodustatakse olemasolevatest Tehase ja Mihkelsoo katastriüksustest üks krunt ühtse tootmisterritooriumi arendamiseks. Detailplaneeringu alusel on kavas arendatavale maa-alale rajada ligikaudu 40 MW võimsusega soojuse ja elektri koostootmisjaam koos sinna juurde kuuluvate abihoonete ja rajatistega ning tehnovõrkudega. Kavandatud tegevuse eesmärk on laiendatud tootmisterritooriumile soojuse ja elektri tootmise koostootmisjaama rajamine ja olemasoleva pelletitehase laienemise võimaldamine. Planeeringuga kavandatava koostootmisjaama kütuseks planeeritakse hakkepuuit, võsahake, puukoor ja turvas. Jaam projekteeritakse kasutamaks kütuse kombinatsiooni antud kütustest. Koostootmisjaamas toodetud sooja kavatakse planeeringujärgselt kasutada graanulitehase tooraine (saepuru) kuivatamiseks ning pikemas perspektiivis võimalusel ja vajadusel suunata Väike-Maarja kaugküttevõrku. Pikas perspektiivis on võimalus, et lisandub saematerjali tootmine.

Enne detailplaneeringu algatamise otsuse tegemist OÜ Hendrikson & Ko poolt koostatud „Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuvate Tehase ja Mihkelsoo katastriüksuste detailplaneeringu KSH eelhinnangus“ käsitleti koostootmisjaama rajamisega kaasnevat võimalikku keskkonnamõju, täpsemalt: välisõhu kvaliteeti, veeküsimusi ning transpordiga seotud mõju. Planeeritud koostootmisjaamas ei hakata kasutama kütuseid ega kemikaale, mis võiksid käitlemisel tekitada arvestatavat lõhnahäiringut.

Koostootmisjaama rajamine vaadeldavas asukohas on ruumilist ja planeeringulist aspekti arvestades üldjoontes mõistlik ja otstarbekas lahendus, kuna lähipiirkonda on koondunud erinevad tööstusettevõtted ning kavandatav koostootmisjaam on planeeritud vahetult olemasoleva tööstusala naabrusesse.

Koostootmisjaam on kavas rajada väljakujunenud infrastruktuuriga tootmisala vahetusse naabrusesse, mis ei muuda piirkonna visuaalset, maastikulist ega funktsionaalset iseloomu. Kavandataval tegevusel puudub täiendav mõju looduskeskkonnale, sh kaitsealadele ja Natura 2000 aladele.

Väike-Maarja valla üldplaneeringuga on kavandatud planeeringuala (Mihkelsoo katastriüksust) läbima perspektiivne Väike-Maarja aleviku ümbersõidutee, mis on üldplaneeringu joonisel kujutatud skemaatilisel ja ei arvesta normidest tulenevate nõuetega (pöördearvused, ristmike omavahelised kaugused, ristmikutüübi valik jmt).

Planeeringu algatamise eelselt selgitati välja ümbersõiduteekoridori paiknemise võimalikkus (OÜ Toner-Projekt, töö nr 05/2015, juuni 2015). Ümbersõiduteekoridori paiknemise võimalikkus selgitati välja tugimaanteest nr 22 alates ca 2,5 km ulatuses. Käesolevas planeeringulahenduses on reserveeritud maa perspektiivse ümbersõidutee rajamiseks. Vastavalt detailplaneeringu lahendusele on vajalik ümbersõidutee koridor, sh tee kaitsevöönd kuni 30 m korrigeerida valla üldplaneeringus.

Planeeringualale viiva kohaliku tee ja riigimaantee nr 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee ristmikul teostati liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ, töö nr 0316/4, mai 2016), mille raames hinnati arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ning liikluskoosseisu.

Analüüsi käigus koostati liikluskorralduse ettepanek ristmikul manöövrivite ohutuse ja liikluse sujuvuse tagamiseks. Lisaks on ette nähtud ristmiku piirkonnas Väike-Maarja suunal olemasoleva jalgte ristumine risti kohaliku teega. Arendustegevusega seotud riigitee ristmikule möödapõike laienduse projekteerimine ning väljaehitamine (ristmiku ümberehitamine) on huvitatud isiku kohustus. Riigitee ristmiku projekteerimise ja ehitamise finantseerimise kohustus tekib arendajal peale kavandatud ehitistele ehitusloa väljastamist ning ristmiku ümberehitus peab olema teostatud enne ehitistele kasutusloa väljastamist. Ristmiku ümberehitamise finantseerimise kokkulepe tuleb sõlmida enne kavandatud ehitistele ehitusloa väljastamist ja eelnimetatud ristmiku finantseerimise kohustus realiseerub, juhul kui kavandatud ehitistele antakse ehitusluba. Juhul, kui planeeritud ehitisi ei rajata, ei ole arendajal kohustust ristmikku ümber ehitada või antud ehitust finantseerida. Ristmiku ümberehitamise käigus vajaliku kergliiklustee asukoha muutmise seotud kulutused kannab proportsionaalselt Väike-Maarja vald.

Liikluskoormuse suurenemine kohalikul teel toimub kahe arenduse (koostootmisjaam ja biogaasijaam) realiseerumisel. Kui planeeringualaga piirneva kohaliku maantee seisukord halveneb arendusaladega seotud liikluskoormuse suurenemise tõttu, on tee parendamine arendajate/igakordsete kinnistute omanike kohustus. Parendamise vajadus tekib kui tee seisukord ei vasta liikluskoormuse kasvule ja tee ohutusnõuetele. Kohustuste ja ülesannete jaotus toimub vastavalt arendajate ja kohaliku omavalitsuse omavahelistele kokkulepetele. Konkreetsed ülesanded, sh väljaspool planeeringuala planeeringu realiseerimiseks vajalikud lahendused ja vastavalt võetavad kohustused lepivad osapoolte vahel kokku ja fikseeritakse lepingus enne planeeringualal mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.13 „Planeeringu elluviimine“ on muu hulgas sätestatud arendaja kohustus omal kulul projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringukohased teed ja parklad, haljastus, välisvalgustus, kanalisatsioon jm tehnovõrgud. Kinnisasja võõrandamisel on kinnisasja omanik kohustatud lisama müügilepingusse märke välisvalgustuse, kanalisatsiooni jm tehnovõrkude väljaehitamise kokkuleppe sõlmimise kohustuse ning ostja kulul väljaehitamise kohustuse kohta. Väljaehitamise kokkuleppe mittesaavutamisel ehitab Väike-Maarja vald välisvalgustuse, kanalisatsiooni jm tehnovõrgud välja vastavalt võimalustele ajal, mil nende väljaehitamine on sätestatud Väike-Maarja valla eelarvestrateegias ja valla arengukavas.

Detailplaneeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 17.04.2017 – 30.04.2017 Kaarma tanklas, Ebavere külas, Väike-Maarja vallavalitsuse kantseleis, Väike-Maarja valla raamatukogus ning valla veebilehel. Avaliku väljapaneku jooksul oli igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Arvamusi ei esitatud.

Planeeringualal kehtib (kehtestatud 29.11.2012) Tehase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna katastriüksuste maa-alale koostatud detailplaneering. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14 kehtestatud üldplaneeringu, Väike-Maarja Vallavolikogu 31.03.2016 määruse nr 12 „Väike-Maarja valla ehitusmäärus“ § 3 punkti 2 ning eelneva alusel annab Väike-Maarja Vallavalitsus korralduse:

1. Kehtestada Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuvate Tehase (katastritunnus 92702:004:0255) ja Mihkelsoo (katastritunnus 92601:001:0019) katastriüksuste maa-alale Hendrikson & Ko OÜ poolt koostatud detailplaneering (töö nr 2405/15).
2. Korraldust saab vaidlustada esitades vaide Väike-Maarja Vallavalitsusele 30 päeva jooksul korralduse kättesaamisest alates või kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Indrek Kesküla  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Maris Kõrgmäe  
vallasekretär

Detailplaneeringu materjalid on leitavad Väike-Maarja valla veebilehel, link: <http://www.v-maarja.ee/index.php?part=html&id=26>