



VÄIKE-MAARJA VALLAS
EBAVERE KÜLAS
TEHASE, PAEMURRU, ALAJAAMA JA LÕUNA
KATASTRIÜKSUSTE MAA-ALA
DETAILPLANEERING

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Pärnu mnt 27, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr 1753/12

Projektijuht: Merlin Kalle

.....
Koostajad: Merlin Kalle

Kuido Kartau (litsents KMH0034)

Veiko Kärbla

Märt Öövel

SISUKORD

A - SELETUSKIRI.....	5
1 SISSEJUHATUS	5
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	5
2.1 Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
2.2 Kirjavahetus	8
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	8
3.1 Alusplaan	8
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	8
3.3 Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalne ning maastikuline kirjeldus.....	10
3.4 Planeeringuala maa-ala kruntideks jaotamine	11
3.5 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	12
3.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	13
3.7 Ehitistevahelised kujad	13
3.8 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	14
3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	15
3.10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	16
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	19
3.12 Servituutide seadmise vajadus	26
3.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	27
3.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	27
3.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	27
3.16 Planeeringu rakendamise võimalused	28
B - JOONISED	29
1. SITUATSIOONISKEEM.....	31
2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 1 000.....	32
3. PÕHIJONIS M 1 : 1 000	33
4. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1 : 1 000	34
5. PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1 : 1 000.....	35
6. ELEKTRI- JA SIDEÜHENDUSE SKEEM M 1 : 10 000	36
7. ILLUSTREERIV MATERJAL.....	37
C - KOOSKÕLASTUSED	39
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	39

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamine on algatatud Väike-Maarja Vallavolikogu 27.09.2012.a. otsusega nr 24 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneeringu lähteseisukohad on kinnitatud Väike-Maarja Vallavalitsuse 03.10.2012 korraldusega nr 438.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on soojuse ja elektri tootmise koostootmisjaama ehitamine.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Flex Heat Eesti OÜ, alates 08.11.2012 ärinimega OÜ Ebavere Graanul.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumendiks on Väike-Maarja Vallavolikogu 27.09.2012.a. otsus nr 24 ja detailplaneeringu lähteseisukohad (Väike-Maarja Vallavalitsuse 03.10.2012 korraldus nr 438).

2.1 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Käesoleva detailplaneeringu kontekstis olulisemateks asjakohasteks seonduvateks muudeks planeeringuteks ja strateegilisteks arengudokumentideks on:

- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+ (2000);
- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+ teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (2006);
- Väike-Maarja valla üldplaneering (kehtestatud Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008.a määrusega nr 14);
- Väike-Maarja valla arengukava 2012-2019;
- Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2007-2019.

Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2010+ ülesandeks on maakonna üldise arengustrateegia sidumine säästva arengu põhimõtetega, riiklike ja kohalike huvide tasakaalustamine ning läbi selle asustuse suunamine.



Elektrivõrgu peatükis sätestatakse muuhulgas, et energeetikat peaks tulevikus iseloomustama ökonoomsus, keskkonnasõbralikkus ja ressursisäästlikkus. Perioodil 2000–2030.a. tuleb põlevkivijaamade kõrval järkjärgult ehitada teistel kütustel töötavaid jõujaamu, eeskätt elektri ja soojuse koostootejaamu. Need tasuks ehitada suuremate soojatarbijate – linnade ja tööstusettevõtete – juurde. Põhiliseks kütuseks sel juhul oleks maagaas, kuid samas on koostootejaamad peamiseks kohaks, kus elektri tootmisel võib olla ühiskondlikult otstarbekas kasutada kohalikke taastuvaid kütuseid – turvast, puitu ja olmeprügi.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatava koostootmisjaama kütuseks planeeritakse hakkepuut, võsahake, puukoor ja turvas. Jaam projekteeritakse kasutamaks kütuse kombinatsiooni antud kütustest ükskõik millises vahekorras.

Arengustrateegiaks on seatud muuhulgas elektri- ja soojuse koostootmise nn. kombijõujaamade ehituse propageerimine. Kavandatavate tegevuste nimekirjas on muuhulgas välja toodud taastuvate energiaallikate kasutamise eeliste selgitamine elanikkonnale.

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+ teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" üheks olulisemaks eesmärgiks on loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumistruktuuri tagamine Lääne-Virumaal. Teemaplaneering on koostatud baseerudes kahe alateema kaudu, milleks on väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik.

Roheline võrgustik

Roheline võrgustik on modelleeritud tuumaladest ja koridoridest koosnevana. Seesugune struktuur tagab ökosüsteemide ja liikide säilimise, looduslike, poollooduslike ja teiste väärtuslike ökosüsteemide kaitstuse, ning säästva looduskasutuse, järgides kehtestatud maakasutustingimusi ja soovitusi.

Detailplaneeringuga käsitletav ala ei asu rohevõrgustikualal.

Lähim rohevõrgustiku ala – piirkondliku tähtsusega tuumala- asub planeeringualast ca 150 m kaugusel läänesuunas.

Väärtuslikud maastikud

Väärtuslikud maastikud on mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga maastikud, kus leidub nii kohalikku identiteeti loovaid elemente kui sobivaid elupaiku erinevatele taimedele, loomadele ja teistele elusolenditele.

Detailplaneeringuga käsitletav ala asub kõige väärtuslikumal- riikliku tähtsusega väärtuslikul maastikul.

Kuna planeeritav tegevus lisandub juba olemasolevale tootmiskompleksile, siis planeeringulahendus ei kahjusta ala väärtust.

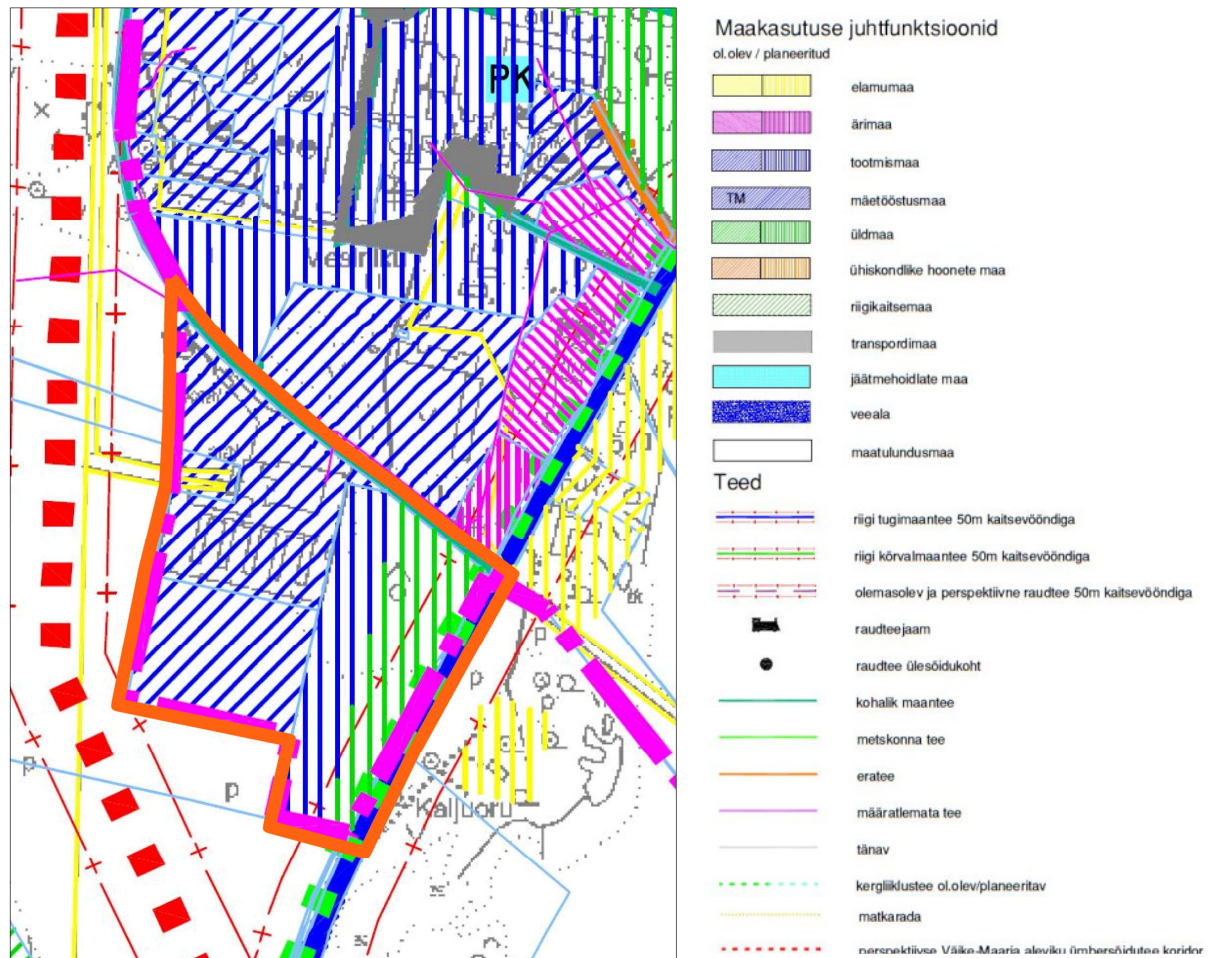
Planeeringuala territooriumil ei asu ühtegi teemaplaneeringuga määratletud ilusat teelõiku ega ilusat vaatekohta.

Väike-Maarja valla üldplaneeringuga on Ebaveres kavandatud uued tootmismaad olemasolevate tootmismaade laiendusena ning käesolev detailplaneeringuala asub olemasoleva/planeeritud tootmismaa (Tehase kü,

Lõuna kü ning Alajaama kü) ning planeeritud üldmaa (Paemurru kü) maakasutuse juhtfunktsiooniga alal.

Käesoleva planeeringulahenduse kohaselt kavandatakse planeeringualal tootmismaa sihtotstarbelised krundid liita üheks tootmismaa krundiks, millele uushoonestusena rajada koostootmisjaama kompleks. Olemasolev haljasmaa planeeringuala idaosas säilitatakse ning täiendatakse istutatava kõrghaljastusega.

Seega on planeeringulahenduse üldplaneeringu kohane.



Skeem 1. Detailplaneeringu ala kujutamine Väike-Maarja valla üldplaneeringu kaardil.

Väike-Maarja valla arengukava 2012 - 2019

Arengukavas on käsitletud valla mitmesugused arengusuunad, kuid koostootmisjaamade temaatikat ja sellega seonduvat eraldi ei käsitleta.

Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2007-2019

Arengukava ülesanne on piiritleda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetud ala ulatus, anda hinnang ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamise maksumuse kohta, näidata üldistes huvides kasutatavad ja tulekustutusvee võtmise kohad ja teised avalikud veevõtukohad.

Käesolev planeeringuala asub Kaarma tootmisalal ning kuulub koos Väike-Maarja alevikuga Väike-Maarja ÜVK piirkonda. Ala on veega varustatud ühisveevärgist ning reovesi suunatakse Väike-Maarja aleviku reoveepuhastisse (pumplate abil). Reoveepuhastist väljuv heitvesi juhitakse Põltsamaa jõkke. Vee- ja kanalisatsioonisüsteeme haldab OÜ Pandivere Vesi.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava raames käsitletakse vaid Väike-Maarja aleviku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamiseks vajalikke projekte, mis on seotud Väike-Maarja valla poolse finantseerimisega.

Peatüki *Veevarustuse edasine areng* kohaselt ei ole arengukava perioodil põhjendatud Väike-Maarja aleviku ühisveevarustussüsteemi uute puurkaevude rajamine ning muuhulgas tuleb veetrass rajada Ebavere küla põhjaossa. *Kanalisatsioonitorustiku ja reovee käitlemise* peatüki kohaselt on lähiaastatel väga oluline tegeleda reoveepuhasti põhiosa töörežiimi korrigeerimisega ning puhasti põhiosa madala tööefektiivsuse põhjuste väljaselgitamisega; rekonstrueerida torustikke ning rajada uusi.

Sadeveekanalisatsiooni peatüki kohaselt tuleb kanalisatsioonitrassi rekonstrueerimisel välja ehitada lahkvoolne kanalisatsioon, mis välistaks sadevete sattumise reoveekanalisatsiooni. Käesoleval ajal Väike-Maarja alevikus sademevee kanalisatsiooniga kogutavat sademevett ei puhastata, sademevee eesvooluks on pinnas s.t sademevesi immutatakse pinnasesse. Tulevikus on arengukava kohaselt soovitatav sademevee kogumine ja ärajuhtimine korraldada lahkvoolset ühiskanalisatsioonist (veestiku valgalade kaupa, kasutades suublatena olemasolevaid vooluveekogusid). Selline lahendus võimaldab sademevett hajutada (kasutades reljeefist tulenevaid eeldusi ja looduslike veekogusid), optimeerida kanalisatsioonisüsteemide väljaehitamist ning vähendada kulutusi.

2.2 Kirjavahetus

Lähtedokumendid ja planeeringu koostamise käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ning isikutega asub planeeringu lisade kaustas.

3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1 Alusplaan

Planeeringu koostamisel on kasutatud Telg MK OÜ (litsentsid 30MA-k, 708 MA) poolt septembris 2012.a koostatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (töö nr 22T090); koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Väike-Maarja vallas Ebavere külas Rakvere - Väike-Maarja - Vägeva tugimaantee nr 22 ääres.

Riigimaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus ulatub kirjeldatud lõigul üle 3100 a/ööp (loendatud 2011 a). Sellest tulenevalt ulatub sanitaarkaitsevöönd mõõdetuna riigimaantee sõidutee servast 200 meetrini.

Riigimaantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja teljest on 50 m.

Põhjaküljest piirneb planeeringuala kohaliku maanteeaga.

Vastavalt üldplaneeringule on kohaliku maantee kaitsevööndi laiuseks 20 m äärmise sõiduraja teljest.

Planeeritav ala hõlmab Tehase (kü 92702:004:1510), Paemurru (kü 92702:004:1421), Alajaama (kü 92702:004:1432), Lõuna (kü 92702:004:0121) ja Kergliiklustee (kü 92702:004:0086) katastriüksuse ning katastriüksustega külgneva maantee maa-ala.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 10 ha.

Planeeringualale jäävate katastriüksuste andmed on järgmised:

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Tehase	92702:004:1510	32219 m ²	Tootmismaa 100%
Paemurru	92702:004:1421	3.73 ha	Maatulundusmaa 100%
Alajaama	92702:004:1432	2659 m ²	Tootmismaa 100%
Lõuna	92702:004:0121	2.08 ha	Tootmismaa 100%
Kergliiklustee	92702:004:0086	5980 m ² (plan.alas ca 408 m ²)	Transpordimaa 100%

Juurdepääs alale toimub ala põhjaküljel kulgevalt asfaltkatteliselt kohalikult maanteelt.

Riigimaantee ääres kulgeb olemasolev kergliiklustee, mis osaliselt kulgeb üle Paemurru maaüksuse.

Planeeringualal asuvad puidupelletite tootmise ja müügiga tegeleva ettevõtte tootmishooned. Tehase maaüksusel asub tootmistsehh kontori ja alajaamadega, kolm laohoonet ning kaalumaja; Paemurru maaüksusel lahoone.

Olemasolevad hooned kajastuvad ehitisregistris.

Hoonete välisviimistluses on kasutatud profileeritud plekki ning betoonpaneele, hoonetel on nii viil- kui lamekatuseid. Olemasoleva hoonestuse suurim kõrgus on ligikaudu 18 m. Territooriumil asub kõrgeima rajatisena 60 m kõrgune korsten.

Territoorium on piiratud põhja- ja idaküljel ligikaudu 5 m kõrguse läbipaistmatu piirdega, lõuna- ja lääneküljel ligikaudu sama kõrge muldvalli ning piirdeaiaga.

Hoonestusevaheline ala ning liikumisteed on asfalteeritud ning parklakohad on garanteeritud 25-le autole ala põhjaosas kaalumaja vahetus läheduses. Tootmisega mitte seotud sõidukitega siseterritooriumile ei pääse.

Kogu alal on rohkesti kõrgeid hakke ja saepuru kuhjasid.

Lõuna katastriüksusel ladustatakse ümarmaterjali.

Paemurru katastriüksusel asub haljasmaa puudesalu ning põllualaga. Katastriüksuse põhjaosas asuvas puudesalus kasvab nii leht- kui okaspuid ning on esindatud põõsarinne. Haljasalal asub hästi säilinud pärandkultuuriobjekt - Kaarma paemurd (objekti ulatus 200m, reg nr 926:PAM:003).

Ülejäänud territooriumil leidub vähesel määral konteinerhaljastust, milline on territooriumi iseloomule sobilik.

Planeeringualal kulgevad olemasolevat tootmiskompleksi teenindavad tehnovõrgud - elektrimaakaabelliinid, vee-, sadevee- ja

olmekanaliseerimisitorustikud, gaasitorustik ning sideliinid. Olemasolevates hoonetes asub kaks alajaama ning ala põhjaosas ühiskanalisatsiooni reoveepumpla.

Maa-alal asub veepumpla ja 300m³ suurune tuletõrjeveemahuti ning veetorustikega hüdrantsüsteem.



Foto 1. Vaade linnulennult planeeringualale (Allikas: <http://www.flexheat.ee>)

Olemasolev olukord on graafiliselt vaadeldav olemasoleva olukorra joonisel.

3.3 Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalne ning maastikuline kirjeldus

Planeeringuala paikneb Ebavere külas, valla halduskeskus Väike-Maarja alevik asub planeeringualast põhjasuunas ca 1.3 km kaugusel.

Planeeringuala jääb Kaarma tööstusala piirkonda, kus asuvad tootmis-, äri- ja maatulundusmaa sihtotstarbelised maaüksused. Teisel pool kohalikku maanteed asuvad nii kasutusel olevad kui kasutusest väljas olevad tootmishooned ning riigimaantee ristmiku piirkonnas on maa-ala hobustega ratsutamiseks.

Naabermaaüksuste andmed (nimi, katastriüksuse tunnus, maakasutuse sihtotstarve, pindala) on järgmised:

Läänesuunas- Karl-Tasuja (kü 92702:004:0120), maatulundusmaa, 15.08 ha;
Mäemuru, (kü 92702:004:0075), maatulundusmaa, 1.92 ha; Kadapiku, (kü 92702:004:0027), maatulundusmaa, 16.75 ha.

Idasuunas 22 Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva tee, (kü 92702:004:2160), transpordimaa, 4.42 ha ning lõunasuunas Rulluisu, (kü 92702:004:0109), transpordimaa, 9682 m² ja Saltsi (kü 92702:004:0108), maatulundusmaa, 7.86 ha.

Planeeringualal ei esine looduskaitseregistri (EELIS andmebaas) andmetel looduskaitsealade mõistes kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeringualast läänesuunas asub karstiala ning kogu planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitsmata põhjaveega alal.

Olemasolevast hoonekompleksist ca 575 m kaugusel lõuna- ja edelasuunas asub lähim kaitseala - Ebavere maastikukaitseala; ca 465 m kaugusel edelasuunas III kategooria kaitsealune liik - Buteo buteo (hiireviu) ning ca 480 m kaugusel edelasuunas III kategooria kaitsealune liik - Neottia nidus-avis (pesajuur, pruunikas).

Maa-ameti vastava rakenduse kohaselt ei ole planeeringu alal ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi.

Maa-ameti geoportaali info kohaselt asub planeeringuala hoonekompleksist ca 330 m kaugusel kirdesuunas ohtlik ettevõtte - AS Kaarma KT (ohuala raadius 120 m, ohu tüüp - soojuskiirgus), mille tegevusaladeks on autode ja traktorite remont ja hooldus; rehvitööd ning rehvide müük ning metalli - ja keevitustööd. Alal asub lisaks tankla, kauplus ning kohvik.

Maa-ameti vastava rakenduse kohaselt asub planeeringualal pärandkultuuriobjekt - Kaarma paemurd. Pärandkultuuriobjekte on lähiümbruses veel rohkesti: planeeringuala hoonekompleksist ca 245 m kaugusel asub Kaarma tankla maaüksusel pärandkultuuriobjekt - Kaarma mõisa lubjaahjud, mille seisundiks on märgitud - säilinud 20-50%. Märkusena on lisatud, et ahjude peale on ehitatud bensiinijaam ja autoremonditöökoda, kuid ahju seinad kivid paistavad kohati murukamara alt välja.

Edelasuunas ca 930 m kaugusel asub Ebavere hiiemägi (seisund - säilinud 50-90%), ca 640 m kaugusel kirdesuunas Kaarma mõis (seisund - säilinud 50-90%) ning lõunasuunas ca 740 m kaugusel Saltsi haigla (seisund - hästi või väga hästi säilinud).

Planeeritava ala asukoht Väike-Maarja vallas on vaadeldav situatsiooniskeemil.

3.4 Planeeringuala maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendusega liidetakse Tehase, Alajaama, Lõuna ning Paemurru katastriüksused üheks tootmismaa krundiks, olemasolevale riigimaantee äärsele kergliiklusteele moodustatakse eraldi transpordimaa krunt.

Katastriüksuste liitmisel tekib ühtne tootmisala.

Sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”.

Planeeritavate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud planeeringujoonistel ning tabelis 1.

Planeeringuga kavandatakse tootmismaa alla ligikaudu 9 ha suurune maa-ala ning transpordimaa alla 2 733 m² suurune maa-ala.

Tabel 1 Maakasutuse bilanss.

Krundi aadress	Planeeringu-eelne pindala*	Planeeringu-eelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringu-järgne pindala	Planeeringu-järgne maakasutuse sihtotstarve
Tehase	32219 m ²	Tootmismaa	-	-
Paemurru	3.73 ha	Maatulundusmaa	-	-
Alajaama	2659 m ²	Tootmismaa	-	-
Lõuna	2.08 ha	Tootmismaa	-	-
Kergliiklustee	5980 m ²	Transpordimaa	5572 m ²	Transpordimaa
Pos 1	-	-	90 780 m ²	Tootmismaa
Pos 2	-	-	2 733 m ²	Transpordimaa

* planeeringueelse pindala väärtus pärineb Maa-ameti geoportaalist

Krunt Pos 2 moodustatakse 408 m² ulatuses Kergliiklustee katastriüksusest ning 2 325 m² ulatuses Paemurru katastriüksusest.

3.5 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Kavandatava tegevuse eesmärk on olemasolevale tootmisterritooriumile soojuse ja elektri tootmise koostootmisjaama rajamine.

Planeeritavas koostootmisjaamas kavandatakse energiat toota hakkepuidust ning koostootmisjaama soojusvõimsuseks planeeritakse ligikaudu 25 MW, kusjuures sooja kavandatakse toota ligikaudu 17 MW ja elektrit ligikaudu 7 MW.

Krundi kasutamise sihtotstarve on esitatud vastavalt detailplaneeringule (Keskkonnaministeeriumi poolt 2002.a välja antud Planeeringute leppemärkidele vastavalt).

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 2 ning põhijoonisel.

Tabel 2 Kruntide ehitusõigus.

Krundi aadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud kõrgus*
Pos 1	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa; Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa; Veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa; Tootmishoone maa; Laohoone maa	20	14 500 m ²	35 m
Pos 2	Kergliiklusmaa	-	-	-

* hoonestuse suurim lubatud kõrgus ei hõlma tehnorajatisi ega hoonete katusel asetsevaid tehnosüsteeme

Planeeringualal asub olemasolev ca 60 m kõrgune korsten. Planeeritava koostootmisjaama kompleksi kavandatakse ka korsten, kõrgusega ca 40 m maapinnast.

Planeeritavate tootmishoonete välisviimistlus- ja katuseakatte materjale ei määratleta. Samuti ei määratleta hoonete lubatud katusekallete vahemikku, kuna katusekalle võib sõltuda hoones asetsevast tehnoloogilisest seadmest.

Hoonete suurim lubatud korruselisus on neli korrust.

Hoonete arhitektuur peab olema olemasolevasse hoonestuskompleksi sobiv ning kaasaegne.

3.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse krundile Pos 1 hoonestusala, s.o krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi, rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Planeeringujoonisele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju.

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasolevast hoonestusest/rajatistest, planeeritud tegevuse iseloomust, riigimaantee tee kaitsevööndist, olemasolevast haljasalast ning tuleohutuskujadest.

Kuna olemasolev pelletitehase hoonekompleks ning planeeritav koostootmisjaama kompleks moodustavad ühtse terviku, siis on oluline hoonete omavaheline paiknemine tootmisterritooriumil. Võib tekkida vajadus planeeritava hoonestuse rajamiseks olemasolevate hoonete vahele, kõrvale vms sh kohaliku maantee kaitsevööndisse.

Käesoleval ajal jääb väike osa olemasolevast hoonestusest ning kogu kohaliku maantee poolne olemasolev piirdeaed üldplaneeringu järgsesse kohaliku maantee kaitsevööndisse. Sellest tulenevalt planeeritakse ala põhjaküljel hoonestusala osaliselt kohaliku maantee kaitsevööndisse.

Hoonestusala ulatub ka olemasoleva ühiskanaliseerimise pumpla kuja alale. Vastavalt määruse *Kanaliseerimiseehitiste veekaitseõuded* § 8 lg 2: Kui ei ole võimalik täita kuja kohta esitatud nõudeid, võib kuja piiresse jääda hoone, kui ühiskanaliseerimise omanik või valdaja on hoone omanikult saanud sellekohase kirjaliku nõusoleku.

Käesoleval juhul kuulub ühiskanaliseerimispumpla tootmiskompleksi omanikule.

Põhijoonisele on kantud ka koostootmisjaama, kütuse etteandehoone, sõelahoone ning kuivati orienteeruv asukoht, mida võib aga hoonestusala piires muuta.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

3.7 Ehitistevahelised kujud

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.



Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP2; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Konkreetse hoone projekteerimisel vastavalt kavandatavale ehitusalusele pinnale, korruselisusele ja töötajate arvule, juhinduda tulepüsivusklassi määramisel eelpool nimetatud tuleohutusnõuete määrusest.

Vastavalt määruse „*Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*” § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures: sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1 või TP2; selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest.

3.8 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale toimub juurdepääs ala põhjaküljel asuvalt kohalikult maanteelt. Kohaliku maantee sõidutee osa on ca 6 m laiune ning kõvakattega. Olemasolev tõkkepuuga suletava väravaga juurdepääs alal säilib, uusi mahasõite riigimaanteele ei kavandata.

Planeeringuala tootmisterritooriumil on autoliikluseks vajalik kõvakattega liikumisruum olemas, vajadusel asfalteeritakse uued käesoleval ajal mitteasfalteeritud alad, et tagada sõidukite sujuv liiklemine. Krundisisesete teede/platside asukohad ja suurused täpsustuvad edasiste projektidega.

Parkimine planeeringualal lahendatakse krundisiseselt. Olemasolevaid parkimiskohti on käesoleval ajal alal 25, millest kasutatakse 16, seega on parkimiskohad alakasutatud.

Käesoleval ajal töötab ettevõttes 30 inimest neljas vahetuses, planeeritava tegevusega võib kaasneda kuni 10 inimese lisandumine.

Juhul, kui olemasolevatest parkimiskohtadest jääb väheseks, rajatakse vastavalt hoonestuse paiknemisele jms uusi parkimiskohti selleks sobivale alale.

Kohalik maantee ristub alal riigimaanteega 22 Rakvere–Väike-Maarja–Vägeva. Riigimaantee kaitsevööndi koridoris (50 m äärmise sõiduraja teljest) kehtib ehitus- ja majandustegevuse piiranguala, lähtudes vajadusest võimalikeks perspektiivseteks tee laienduseks, tehnovõrkude paigutamiseks, teede püsivust tagava veterežiimi parendamiseks vms tegevuseks.

Vastavalt Maanteeameti Ida regiooni tehnilistele tingimustele on planeeringualal hoonestatava ala ehituskeeluvööndiks riigimaantee tee kaitsevöönd.

Planeeringujärgselt maantee äärde hoonete rajamist ette ei nähta.

Riigimaantee tehnoloogilise vööndi ulatus mõõdetuna riigimaantee sõidutee servast on 12 meetrit. Tehnoloogilises vööndis pikaajaline viibimine võib olla

inimese tervisele kahjulik. Eelkõige kasutatakse seda maantee kaitseistandike ning tehnovõrkude rajamiseks.

Käesoleval planeeringualal jääb tehnoloogilisse võõndisse kergliiklustee.

Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd mõõdetuna riigimaantee sõidutee servast ulatub 200 meetrini.

Sanitaarkaitsevööndis elamine ja puhkamine võib inimese tervisele ohtlik olla. Lubatud on tootmisobjektid kooskõlas sanitaarnormidega ning samuti on osaliselt lubatud põllundus (v.a vilja- ja marjaistandikud, juurviljade kasvatamine).

Vajadusel tuleb planeeringu koostamisest huvitatud isikul võtta tarvitusele meetmeid *Rahvatervise seaduse* § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks. Riigimaantee omanik ei võta endale kohustust vähendada, olemasoleva maantee liiklusest tulenevat, inimestele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

Käesoleval alal jääb ligikaudu pool planeeritavast tootmisterritooriumist maantee sanitaarkaitsevööndisse. Alal ei asu inimeste elupaiku ning inimeste haljasmaal viibimine on lühiajaline.

Riigimaantee ääres kulgeb jalgratta- ja jalgte, mis on mõlemast küljest raamistatud okaspuureaga ning on varustatud tänavavalgustusega.

Kohalikul maanteel saavad jalakäijad kasutada teepeenart.

3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal asub olemasolev kõrghaljastus ala idaosas. Olemasolevas parkmetsas asub ka pärandkultuuriobjekti – Kaarma paemurd, mille ümbrusesse on kujundatud puhkekoht pinkide ning infotahvliga.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala idakülg kavandatud üldmaa juhtfunktsiooniga. Lisaks sätestab üldplaneering, et tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20 % haljastada ning on lubatud määratleda juhtfunktsiooni toetavate sihtotstarvetega maid, nagu näiteks transpordimaad, tootmismaad tehnoarajatistele, üldmaad puhversoonidele jne.

Käesoleva planeeringulahenduse kohaselt olemasolev haljasala säilitatakse ning seda kavandatakse laiendada lõunasuunas. Sellega on tagatud tootmiskrundi haljastatud ala osakaal ning lisatud tootmismaa juhtfunktsiooni toetav üldmaa maakasutus.

Planeeritav kõrghaljastatud ala on lisaks visuaalseks barjääriks tootmisalale ning puhversooniks riigimaantee kõrval kulgevale kergliiklusteele.

Olemasolev tootmiskompleks on kogu territooriumi osas piiratud. Olemasolevad piirdeid säilitatakse, kuid vajadusel võib piirete asukohta muuta eeldusel, et piire jääb riigimaantee poolsele osale tootmiskompleksi ja haljastatava ala vahele.

3.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

3.10.1 Elektrivarustus

Elektrilahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks 05.10.2012 nr 204718 ning AS Elering tehnilised tingimused 10.10.2012 nr 2-7/851-2.

Planeeringualal asub olemasolevates hoonetes kaks alajaama – Proteiini 10/0,4 kV alajaam ning Helvesti 10/0,4 kV alajaam, millest on tagatud olemasolevate hoonete ja seadmete elektrivarustus ning, millest väljuvad liinid ka naaberaladele.

Väike-Maarja 110 kV alajaamast sisenevad planeeringualale lääneküljelt 10 kV Proteiini fiider ja Kilti fiider ning lääneküljelt väljub Kilti farmi 10 kV liin. Alalt väljub idasuunas Äntu tibula-Simuna 10 kV liin.

Planeeringujärgselt kavandatakse Äntu tibula-Simuna 10 kV õhuliin osaliselt asendada 10 kV maakaabelliiniga.

Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni tehniliste tingimuste kohaselt toimub planeeringu käigus olemasolevate 10 kV elektriliinide ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringuga nähakse ette koostootmisjaama rajamine planeeringualale koguvõimsusega ligikaudu 25 MW. Seoses koostootmisjaama ehitamisega kavandatakse ülejäävat elektrienergiat müüa.

Planeeritava koostootmisjaama elektriliseks võimsuseks kavandatakse eeldatavalt 7 MW ning liitumispunkt kavandatakse Väike-Maarja alajaama (kü 92702:004:1900), mis asub planeeringualast ca 2 km kaugusel põhjasuunas.

Planeeringualale kavandatakse koostootmisjaama ühendamiseks alajaamaga 15 kV elektrikaablid ja koostootmisjaama kaugjuhtimiseks koostootmisjaama ja olemasoleva Väike-Maarja alajaama vahele side-optilised kaablid. Nii planeeritavad elektrikaablid kui side-optilised kaablid kavandatakse vähemalt 5 m kaugusele 10 kV õhuliini äärmisest teljest.

Uued trassikoridorid kaablitele kavandatakse planeeringualal ja väljaspool planeeringuala. Kaablid kavandatakse olemasoleva 10 kV elektri õhuliiniga paralleelselt selle kaitsevööndisse.

Trasside orienteeruv kulgemine planeeringuala piires on näidatud tehnovõrkude planeeringu joonisel ja väljaspool planeeringuala joonisel 6 Elektri- ja sideühenduse skeem.

Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate liinide kaitse või vajadusel teostada liinide ümbertõstmine.

3.10.2 Veevarustus, olmereovee- ning sademeveekanaliseerimine

Olemasolevate tootmishoonete veevarustus on tagatud ühendustorustikuga OÜ Pandivere Vesi ühisveevärgist ning olmereovesi on juhitud OÜ Pandivere Vesi

kanalisatsioonitorustikku. Territooriumi põhjaosas asub ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kujaga 10 m.

Territooriumi puhastatud sademevesi on torustikega suunatud Paemurru katastriüksuse kõrghaljastatud alale.

Planeeritava tegevuse vee- ja olmereoveekanaliseerimise lahenduse aluseks on Flex Heat Eesti OÜ – le (alates 08.11.2012 ärinimega OÜ Ebavere Graanul) 08.10.2012 väljastatud OÜ Pandivere Vesi liitumistingimused.

Planeeringulahenduse kohaselt kavandatakse planeeritava koostootmisjaama veevarustuseks ühendustorustik kohalikul maanteel kulgevast OÜ Pandivere Vesi ühisveevärgi veetorustikust

Vastavalt liitumistingimustele on tehnilised nõuded järgmised:

Vee lubatud - tunnitarve: keskmine 2,85 m³/h

- ööpäevatarve: keskmine 68 m³/d

- aastatarve: 25 000 m³/a

Alternatiivse veevarustuse lahendusena kavandatakse alale puurkaev, mille sanitaarkaitseala ulatuseks on 50 m puurkaevust.

Planeeringujoonisele kantud puurkaevu asukoht on orienteeruv ning täpsustub edasisel projekteerimisel.

Puurkaev kavandatakse koostootmisjaama tehnoloogilise veega varustamiseks, olmeveevarustus tuleb tagada ühisveevärgist.

Hilisemas projekteerimise faasis valitakse konkreetne veevarustuse allikas.

Planeeritava koostootmisjaama rajamisega alal töötavate inimeste arv oluliselt ei suurene, küll aga kavandatakse ühiskanaliseerimist suunata koostootmisjaamast lähtuv olmereovesi. Selleks kavandatakse iseoolne kanalisatsioonitorustik olemasolevasse ühiskanaliseerimise reoveepumplasse, millest kulgeb olemasolev survetorustik kohalikul maanteel asuvasse OÜ Pandivere Vesi ühisveevärgi kanalisatsioonitorustikku.

Vastavalt liitumistingimustele on tehnilised nõuded järgmised:

Ärajuhitava olme heitvee kogus – tunnis: keskmine 2,85 m³/h

- ööpäev: keskmine 68 m³/d

- aastas: 25 000 m³/a

Ärajuhitava heitvee lubatud reoainete piirväärtused:

Hõljuvaine – 600 mg/l

BHT7 – 1000 mgO₂/l

Üldlämmastik – 70 mg/l

Üldfosfor – 25 mg/l

Naftaproduktid – 10,0 mg/l

Kuna ühiskanaliseerimise reoveepumplasse suunatav reoveehulk suureneb, suureneb ka pumpla kuja ulatus 20 m – le.

Olemasoleva pelletitehase territooriumi sademevesi juhitakse kahe väljalasu kaudu karstialale ala kirdenurga haljasalal.

Planeeritava koostootmisjaama ümbruses rajatakse vajadusel uusi sademeveetorustikke, mis ühendatakse olemasoleva krundisisese sademeveesüsteemiga.

Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate torustike kaitse või vajadusel teostada torustike ümbertõstmine.

3.10.3 Tuletõrje veevarustus

Olemasoleval tootmiskompleksil on ühendustorustik ühisveevõrguga, millest on tagatud ka tuletõrjeveevarustus. Ühendustorustik varustab olemasoleva pumpla abil veega 300 m³ suurust tuletõrjeveemahutit, millest jõuab vesi ka hüdrantsüsteemi (torustiku Ø 160 mm)- alal on kolm olemasolevat hüdranti. Olemasolevate hüdrantide vooluhulk on ca 40l/s.

Olemasolevates hoonetes on ka normidekohane ehitisesisene tuletõrjeveevärk (tagatud vooluhulk 2.5l/s).

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m.

Olemasolevad hooned jäävad olemasolevate hüdrantide 100 m teenindusraadiusesse ning tagatud on normikohane vooluhulk 25l/s 3 tunni vältel.

Hoonete rajamisel planeeritavale hoonestusalale tuleb järgida ülalnimetatud standardi nõudeid.

Planeeringukohaselt kavandatakse alale ühe tuletõrjehüdrandi rajamine. Olemasolevad hüdrandid katavad oma teenindusraadiusega ka planeeritavat hoonestusala.

Alal on täidetud normvooluhulk 25l/s 3 tunni vältel.

Kavandatavatele hoonetele/rajatistele on võimalik juurde pääseda olemasolevate teede kaudu. Krundisisesed liikumisteed on arvestatud veoautodega liiklemiseks.

3.10.4 Soojus- ja gaasivarustus

Olemasolevatel tootmishoonetel on olemas gaasivarustus ühendustorustikuga AS Eesti Gaas "Väike-Maarja B4" jaotusgaasitorustikust (MOP-4bar). Gaasi kasutatakse aurukatlamaja tarbeks.

Planeeringujärgselt uusi ühendustorustikke ei kavandata.

Planeeringujärgselt kavandatakse kasutada koostootmisjaamas toodetud sooja graanulitehase tooraine – saepuru - kuivatamiseks.

Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate torustike kaitse või vajadusel teostada torustike ümbertõstmine.

3.10.5 Telekommunikatsioonivarustus

Olemasolevatel tootmishoonetel on olemasolev sideühendus, mida käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta. Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate liinide kaitse või vajadusel teostada liinide ümbertõstmine.

Kavandatavad tehnovõrguühendused on kajastatud tehnovõrkude planeeringu joonisel.

Planeeritavate tehnovõrkude konkreetsed asukohad täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

Uushoonestuse rajamisel hoonestusalale tuleb järgida tehnovõrkude kaitsevööndeid või vajadusel tehnovõrke ümber tõsta.

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

3.11.1 Planeeringuga kaasnevad majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud

Olemasoleva tootmiskompleksi arendamine, selle töös hoidmine ja koostootmisjaama ehitamine mõjub piirkonna majandusele kindlasti positiivselt. Kasutatakse ära maksimaalselt oma tootmisjäägid, kasutatakse vähem fossiilsetest kütustest toodetud elektrit ning luuakse võimalus energia müügiks.

Uue suuna arendamine tootmises võib kaasa tuua ka uue töökoha loomise. Ettevõtte arendamine annab kindlustunde kõigile töötajatele ning investeringud parandavad ettevõtte jätkusuutlikkust.

3.11.2 Välisõhu kvaliteet

Detailplaneeringu raames kavandatavatest tegevustest ja objektidest on keskkonnamõju seisukohalt olulisim koostootmisjaama rajamine. 20-25 MW nimisoojusvõimsusega koostootmisjaam ei ole keskkonnamõju hindamise kohustuslikkusega objekt (ei vasta KEHJS § 6 lg 1 toodud objektide loetelule), samuti ei ole sisuliselt vaja (Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr. 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 2 lg 1 alusel) anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindangut, kuna määrus fikseerib eelhindangu vajaduse alates põletusseadme soojusvõimsusest 50 MW.

Detailplaneeringu algatamise eelselt koostati keskkonnamõju eksperthinnang („Väike-Maarja vallas Ebavere külas koostootmisjaama arendamisega seotud keskkonnamõju aspektid“, OÜ Hendrikson&Ko, 2012), mida võib sisuliselt käsitleda ka kui keskkonnamõju eelhindangut. Tulenevalt planeeritava tegevuse mahtudest ei ole KSH/KMH koostamine ega ka keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang kohustuslik, sellele vaatamata käsitleti eksperthinnangus olulisemaid keskkonnaküsimusi. Detailplaneeringu koostamise raames on eksperthinnangut laiendatud ning täiendused lisatud käesolevasse detailplaneeringu seletuskirja.

Kavandatava koostootmisjaama rajamisel ei põhjustata lähiümbruse aladel kõrgeid välisõhu saastatuse tasemeid, tegemist on n-ö foonilist kontsentratsiooni kujundava saasteallikaga, mida iseloomustab saasteainete tugev hajutamine suurel pinnal ning madalad saastetasemed maapinnalähedases õhukihis.

Arvestades jaama eeldatavat kasutegurit (90%) võib jaama koguvõimsuseks sisseantavaks kütusekoguse põhjal võtta ca 25 MW. Vastavalt kujunevad ka olulisemate saasteainete hetkelised maksimaalsed heitkogused (g/s):

Kütus	Lämmastik-oksiidid (NO _x)	Vääveldioksiid (SO ₂)	Tahked osakesed, summaarselt
Biomass	2,5	0,25	2,0
Turvas	7,5	5,0	2,0

Hajumisarvutused teostati rahvusvaheliselt tunnustatud ja testitud ning Eestis paljukasutatud Gaussi saastelehviku kontseptsioonil baseeruva spetsiaaltarkvara AEROPOL abil. Õhusaaste hajumise modelleerimine viidi läbi turba kui kõrgema hetkelise heitkogusega kütuse puhul.

Hetkeplaanide kohaselt on korstna kõrguseks ette nähtud 40 m (ava diameeter 1,5 m), mis tagab üldjuhul piisava hajumise ja maapinnalähedases õhukihis saastatuse taseme piirväärtuse lähedasi kontsentratsioone ei teki. Reeglina soodustab kõrgem korsten ja suurem korstnaava diameeter hajumist ning ümberkaudsetel aladel tekivad madalad saasteainete kontsentratsioonid. Välisõhku eralduvate saasteainete levik on antud ebasoodsates hajumistingimustes, mis soodustavad saasteainete akumulereerumist ja suuremate kontsentratsioonide tekkimist.

Hajumisarvutuste tulemustest selgub, et välisõhu maapinnalähedases õhukihis ei ületa ükski saasteainetest saastetaseme piirväärtust SPV_1 . Samuti ei teki üldjuhul ka saasteallika mõjupiirkonda (10% SPV_1). Erandiks on põhikütusena turba kasutamisel NO_x 1 tunni maksimumid ebasoodsate hajumistingimuste korral, kuid seda juhul kui arvutamisel lähtutakse Eesti seadusandluses toodud suhteliselt kõrge NO_x eriheite väärtusest turba korral (puidu korral mõjuala ei teki).

NO_x maksimaalne saastetase ($50 \mu g/m^3$) moodustab 0,25 SPV_1 (saastetaseme piirväärtus $200 \mu g/m^3$). Põhikütusena biomassi kasutamisel on NO_x maksimaalne kontsentratsioon 16-17 $\mu g/m^3$, mis moodustab 0,085 SPV_1 . Samas ei sea ka mõjupiirkonna teke tegevusele piiranguid, inimese tervisele mõjualas viibimine ja elamine ohtu ei kujuta ning tegemist on ainult informatiivse märkega.

SO_2 maksimaalne saastetase ($33 \mu g/m^3$) moodustab ca 0,095 SPV_1 (saastetaseme piirväärtus $350 \mu g/m^3$). Saasteallika mõjupiirkonda ei teki.

Summaarsete tahkete osakeste maksimaalne saastetase ($13 \mu g/m^3$) moodustab 0,026 SPV_1 (saastetaseme piirväärtus $500 \mu g/m^3$). Kui eeldada, et kõik tahked osakesed jäävad diameetrilt väiksemaks kui 10 μm ning võrrelda summaarsete tahkete osakeste 1 tunni maksimaalset kontsentratsiooni peente tahkete osakeste 24h keskmise piirväärtusega ($50 \mu g/m^3$), jääksid saastetasemed ikkagi oluliselt madalamaks kui piirväärtus.

Kuna välisõhu saastetasemed on madalad, on ka koosmõjus teistelt piirkonna tootmismaadelt (sh planeeringualal asuv olemasolev tootmistegevus) lähtuva saaste osas normilähedase kumuleeruva saaste tekkimiseni n-ö suur varu ja seda ka ebasoodsatel hajumistingimustel.

Ettevõttele (Flex Heat Eesti OÜ, alates 08.11.2012 ärinimega OÜ Ebavere Graanul) on hetkel väljastatud välisõhu saasteluba (L.ÕV/300300), mille alusel saab hinnata kavandatava ja olemasoleva tegevuse võimalikku koosmõju. Välisõhu saasteloa seisukohalt on ettevõtte põhitegevuseks elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine.

Peamistest olemasolevad saasteallikad ning vastavad maksimaalsed hetkelised heitkogused on järgmised (väljavõte välisõhu saasteloaast):

Saasteallikas		Saasteaine	
nimetus	CAS /EINECS/ ELINCS nr	nimetus	hetkeline heitkogus, g/s (täpsus 0,000)
1	3	4	5
Tahkekütuse katel	10102-44-0	Lämmastikdioksiid	1.35
	630-08-0	Süsinikmonooksiid	10.48
	PM-sum	Tahked osakesed, summaarselt	0.073
	VOC-com	Lenduvad orgaanilised ühendid kütuse põletamisel	0.434
	7446-09-5	Vääveldioksiid	0.083
	7439-92-1	Plii ja anorgaanilised ühendid, ümberarvutatuna pliiks	0.0005
	1314-62-1	Vanaadium ja ühendid, ümberarvutatuna vanaadiumiks	0.00025
Gaasikatel	10102-44-0	Lämmastikdioksiid	0.032
	630-08-0	Süsinikmonooksiid	0.032
	VOC-com	Lenduvad orgaanilised ühendid kütuse põletamisel	0.002
Tsüklon	PM-sum	Tahked osakesed, summaarsed	0.08
Tsüklon	PM-sum	Tahked osakesed, summaarsed	0.034
Tsüklon	PM-sum	Tahked osakesed, summaarsed	0.14
Tsüklon	PM-sum	Tahked osakesed, summaarsed	0.026

Välisõhu saasteloa põhjal saab hinnata võimalikku maksimaalset koosmõju olemasoleva ja planeeritava tegevuse vahel. Olemasolev korsten on ca 60 m kõrgune, seega on tegemist veelgi paremat hajumist soodustava saasteainete väljumiskõrgusega ning üks-ühele emissioonide liitmine planeeritav tegevusega (korsten 40 m) annab reaalse oludega võrreldes kõrgemad kontsentratsioonid.

Lämmastikoksiidid: olemasoleva emissiooni (summaarselt ca 1,38 g/s) ja koostootmisjaamaga planeeritava (turba puhul kõrgem emissioon ehk 7,5 g/s) koosmõju on suhteliselt väike, ega erine oluliselt eelhindangus käsitletud nn halvima variandist. Teoreetiliselt võivad summaarsed kontsentratsioonid küündida 59-60 µg/m³, mis moodustab 0,3 SPV₁ (saastetaseme piirväärtus 200 µg/m³).

Tahked osakesed: olemasoleva emissiooni (summaarselt ca 0,35 g/s) ja koostootmisjaamaga planeeritava (emissioon 2,0 g/s) koosmõju on samuti suhteliselt väike, ega erine oluliselt eelhindangus käsitletud nn halvima variandist. Teoreetiliselt võivad summaarsed kontsentratsioonid küündida 15-16 µg/m³, mis moodustab 0,032 SPV₁ (saastetaseme piirväärtus 500 µg/m³).

Vääveldioksiid: olemasoleva emissiooni (0,083 g/s) ja koostootmisjaamaga planeeritava (turba puhul kõrgem emissioon ehk 5,0 g/s) koosmõju on väga väike ning sisuliselt ei erine eelhindangus käsitletud nn halvima variandist.

Samuti võib vähesel määral esineda koosmõju lenduvate orgaaniliste ühendite ja süsinikmonooksiidi puhul, kuid nende ainete piirväärtused on oluliselt leebemad (lubatud on kümneid kordi kõrgemad välisõhu saastetasemed) ning tavapäraselt normilähedasi kontsentratsioone ei teki. Vastavaid aineid käsitletakse täpsemalt välisõhus saasteloa projekti raames.

Võimaliku teiste ettevõtete õhusaaste koosmõju osas on tähelepanu juhitud naabruses paikneva loomsete kõrvalsaaduste käitlemise ettevõtte (AS Vireen) tegevusele.

Tehases käideldakse eri ja kõrge riskitasemega loomseid kõrvalsaadusi (kuni 10000 t/a). Toodanguna saadakse kuni 1600 tonni söögikõlbamatut loomset rasva ja kuni 3000 tonni inim- ja loomatoiduks kõlbamatut liha-kondijahu. Käitis töötab 8760 tundi aastas ehk kogu aeg. Territooriumil asub katlamaja põletusseade, mille mõju võib teoreetiliselt kumuleeruda koostootmisjaamaga, kuid emissioonid on siiski väga madalad.

Pigem on olulisemaks küsimuseks ebameeldiva lõhna teema, kuid loomsete jäätmete käitlemisel ja ladustamisel ning biopuhastitega kaasnevad aromaatsed ühendid (lenduvad orgaanilised ühendid) ei kumuleeru koostootmisjaama olulisemate saasteainetega (SO_2 , NO_x , tahked osakesed). Samuti ei tekita kavandatava koostootmisjaama saasteained ja AS Vireen saasteained omavahel nn lõhna „kokteile“. Seega saab öelda, et sisulist koosmõju kõrgete saasteainete kontsentratsioonide osas kavandatava koostootmisjaama ja AS Vireen loomsete jäätmete käitlemistehase vahel ei esine.

Lähtudes *välisõhu kaitse seaduse* § 148 on vajalik välisõhu saasteloa taotlemine, mille raames tuleb detailselt hinnata koostootmisjaama ning ettevõtte kogutegevuse saasteainete heidet õhku (nii maksimaalset hetkelist kui aastast heitkogust) ja saasteainete hajumist.

3.11.3 Transport ja müra

Arendaja info kohaselt on hetkel tüüpiliseks tootmisalaga seotud igapäevaseks liikluskoormuseks ca 40 veokit ööpäevas. Hinnanguliselt võib koostootmisjaama teenindamiseks siia lisanduda 15-20 veokit, mis kokku teeb täiendavate raskeveokite liikumiste koguarvuks (edasi-tagasi) maksimaalselt 30-40 sõitu päevas.

Veod on mõistlik sättida päevasele tööajale, mis teeb tunnikeskmiseks koostootmisjaamaga seotud liikluskoormuseks ca 2-4 veokit tunnis (olenevalt tööpäeva pikkusest ning konkreetsest päevast).

Detailplaneeringuga kavandatuga kaasnevad täiendavad liikluskoormused jäävad piisavalt madalaks (maksimaalselt 30-40 raskeveokite möödasõitu päevas), millega ei kaasne pidevalt kõrget mürataset, mis põhjustaks olulist liiklusräst tingitud häiringut. Autotranspordi juurdepääs koostootmisjaama asukohale on väga hea ja ei mõjutaks märkimisväärselt üldist liikluskoormust ja seeläbi piirkonna elanikke. Kohaliku juurdepääsutee ääres ei leidu tundlikke elamualasid ning seega asuvad potentsiaalsed transpordist mõjutatavad alad ainult riigimaantee ääres ühises teedevõrgus, kus lisanduv negatiivne mõju on äärmiselt väike.

Arvestades Maanteeameti andmeid piirkonna liikluskoormuste kohta ja lisanduvat koormust on üldine liikluskoormuse kasv eeldatavasti madalam kui 1-1,5 %, kasv raskeliikluse osas jääb vahemikku 8-10%.

Detailplaneeringualal asuvatest ja rajatavatest tööstusseadmetest lähtuv müra peab naaberaladel (eelkõige lähimad elamualad) vastama Sotsiaalministri määrusega nr. 42, 4.03.02 "*Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*" kehtestatud tööstusmüra nõuetele. Tööstusettevõtetest lähtuva müra tase lähimatel elamualadel ei tohi ületada piirtaset, mis on päeval 60 dB ja öösel 45 dB.

Koostootmisjaama asukoht planeeringuala sees (planeeringuala lääne ning loodeosa) on lähimaid elamualasid arvestades sobiv. Elamud jäävad ca 330-350 m kaugusele koostootmisjaamast idas ja kirdes, mis taolise objekti puhul tagab reeglina juba erimeetmeid kasutamata normatiivse mürasituatsiooni (puhtalt puhverala suurusest tingituna). Jaama ja elamute vahel asuvad ka olemasolevad kõrged tootmishooned, mis omakorda toimivad müra levikut tõkestatavate rajatistena. Lisaks peab jälgima, et koosmõjus olemasolevate tööstushoonetega ei ületataks elamualade müra normtasemeid.

Koostootmisjaamast tingitud võimaliku müra vähendamisel tuleb lähtuda eelkõige tehnoloogiliste protsesside müra piiramisest selle tekkekohas jaamas sees. Mürarikkamad seadmed, mida ei ole võimalik paigutada siseruumidesse (hoonetest välja võib jääda nt. ventilatsioon või jahutussüsteemide väljund) tuleb suunata läänesuunas, kus tundlikud alad asuvad kaugemal, vajadusel tuleb välisõhus asuvad seadmed ekraniseerida (katta kinni või seadmete ümber rajada mürasummutuskast).

Planeeritava kuivati esialgne asukoht jääb elamutele pisut lähemale, kuid siiski enam kui 200 m kaugusele lähimast elamualast. Kuivati müratase onoleb seadmete tüübist, ka siinkohal tuleb eelkõige lähtuda müra piiramisest vahetult seadmete juures, müratekitavad seadmed (nt hoonest väljapoole jäävad ventilatsiooniavad) on soovitatav paigutada hoone lääneküljele ehk elamute suhtes vastassuunas, mis tüüpilist kuivatite müra (vahetult hoone juures 80-85 dB) arvestades on piisav tagamaks suhteliselt kaugel asuvate lähimate elamute alal öine müra normtase ehk 45 dB. Lisaks on vajadusel võimalik müra tekkekohad täiendavalt isoleerida või tervikuna ümbritseda mürasummutuskastiga. Mürasummutusmeetmete (isolatsioon või kast) osas piisab standardlahendustest kuna tänu enam kui 200 m suurusele puhveralale on normiületamised (kui neid üldse esineb) eeldatavalt minimaalsed.

Lähimate elamualade piirkonnas on planeeringu realiseerimise järgselt otstarbekas teostada müra seiret ja seda eelkõige öisel ajal, mil müra normväärtused on rangemad ja muu taustafoon (liiklusmüra) on madalam. Öisel ajal saab täpsemalt fikseerida müra tekkekoha, mida tuleb vajadusel täiendavalt isoleerida. Sama kehtib ka olemasolevate tootmishoonete kohta. Mõõdetud müratasemete vastamisel kehtivatele normatiiviile ei ole regulaarsete mõõtmiste korraldamine vajalik.

Lisaks on otstarbekas säilitada planeeringuala idaservas asuv enam kui 50 m laiune haljasala ning võimalusel kõrghaljastust tihendada.

Käesolevas planeeringulahenduses olemasolev kõrghaljastus säilitatakse ning kavandatakse laiendada lõunasuunas.

3.11.4 Veevarustus ja heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala veega varustatus saab toimuma eelkõige Väike-Maarja ühisveevärgi baasil. Alternatiivse võimalusena soovitakse koostootmisjaama tehnilise vee varustuse tagamiseks ka võimalust rajada selleks oma puurkaev. Kuna vajadus on tehnoloogilise vee, mitte joogivee nõuetele vastava vee võtuks, tuleb veevarude säästva kasutamise eesmärgil kaaluda esmalt maapinnale lähima Alam-Siluri Juuru lademe lubjakividega seotud põhjaveekihi kasutamist. Kuna piirkonnas on põhjavesi kaitsmata, tuleb ettevaatuse printsiibist lähtudes määrata perspektiivsele puurkaevule 50 m raadiusega sanitaarkaitseala. Sanitaarkaitseala tuleb määrata sellest hoolimata, et tegemist saaks olema tootmisveehaardega (veeseaduse § 28 sätestab nõuded joogivee võtmise kohta ümbritsevale alale). Kaevu asukoha valikul tuleb arvestada, et kätise sademeveed juhitakse osaliselt pinnasele, mis tähendab, et tuleb tagada Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määruses nr 269 „*Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord*” seatud tingimus, et sademevett ei tohi juhtida pinnasesse veehaarde sanitaarkaitsealal ja mitte lähemal kui 50 m selle välispiirist. Olemasoleva tehase ning koostootmisjaama olmeveevarustus tuleb tagada ühisveevärgist.

Likvideerida tuleb (või juhul kui see on likvideeritud, siis tuleb see teave kanda ka andmebaasidesse) pelletitehase territooriumil tootmistsehhi idakülje läheduses (koordinaatidel X= 6554535; Y= 627907) paiknev puurkaev (katastri number 19093). Kui kaevu säilitamine on vajalik, tuleb tagada selle ümbruse veekaitsenõuete täitmine.

Planeeringualal tekkivad olmelise iseloomuga reoveed suunatakse Väike-Maarja ühiskanalisatsiooni. Planeeritava koostootmisjaama valdavalt madala reostuskoormusega tehnoloogilised heitveed kavandatakse suunata samuti ühiskanalisatsiooni, selleks on OÜ Pandivere Vesi väljastanud ka omapoolsed liitumistingimused. Keskkonnakaitseliselt on antud lahendus kindlasti positiivne, kuna vähendab põhjaveele avalduvat koormust ning minimeerib võimalikku põhjavee reostumisriski.

Olemasoleva kätise territooriumi sademevesi osaliselt (palgilaos platsilt) hajutatakse ümbritsevatele aladele. Ülejäänud territooriumilt juhitakse sademeveed keskkonda sademeveekanalisatsiooni kaudu, neile väljalaskudele on rajatud ka sademeveepuhastid. Tuleb tagada nende väljalaskude vee kvaliteedi vastavus keskkonda juhitava sademevee nõuetele (vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määrusele nr 269 „*Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord*”). Samuti tuleb antud väljalaskudele taotleda vee erikasutusload (kuna toimub heitvee juhtimine suublasse). Planeeringuga sademeveekäitluses põhimõttelisi muutusi ei kavandata, planeeritava koostootmisjaama ümbruses rajatakse vajadusel uusi sademeveetorustikke, mis ühendatakse olemasoleva krundisisese sademeveesüsteemiga.

Planeeringualal kasutatavate ohtlike ainete (kaasa arvatud tugikütusena kasutatav vedelkütus) hoiustamine ja kasutamine peab toimuma viisil, mis välistab selle lekked, mahavoolamised või muud pinnasele või sademevette sattumise võimalused. Täita tuleb Vabariigi Valitsuse 16. 05. 2001. a. määrusega nr 172 „*Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitsenõuded*” seatud nõudeid vedelkütuse mahuti asukoha valikul, rajamisel kui eksploatatsioonil.

3.11.5 Jäätmekäitlus

Kavandatava arendusega olulist muutust planeeringuala jäätmekäitluses ei toimu. Ala jäätmekäitlus peab vastama *jäätmeseaduse* ja Väike-Maarja valla jäätmehoolduseeskirjale (Väike-Maarja Vallavolikogu 25.11.2010 määrus nr 28). Planeeringualal ei toimu ega saa toimuma jäätmete kõrvaldamist või taaskasutamist ulatuses, mis nõuaks jäätmeluba. Peamiseks planeeringualal tekkivaks jäätteks on biomassi põletamisel tekkiv tuhk, tuhk tuleb koguda vastavates silodes või konteinerites ning transportida ladustamiseks prügilasse või muusse taaskasutusk kohta. Tuhka ei tohi käitise territooriumil lahtiselt hoiustada, kohapeal hoiustamiseks on vajalik vastav hoidla, lühiajaliselt võib hoiustada ka tuule ning sademete eest kaetud aunas. Sobivusel tuleks tuhka kasutada lubiväetisena või leida sellele muid taaskasutusvõimalusi. Ohtlike jäätmete kogumiseks tuleb rajada vastavad hoiuruumid, jäätmed tuleb käitlemiseks anda üle ohtlike jäätmete käitlusalitsentsi omavale ettevõtjale. Olmelise iseloomuga jäätmete kogumiseks paigaldatakse territooriumile konteinerid, maksimaalses võimalikus ulatuses rakendatakse kohtsorteerimist, jäätmete üleandmine käitlejale toimub vastavalt omavalitsuses rakendatud korraldatud olmejäätmeveo nõuetele. Jäätmekonteinerid paigaldatakse asukohta, kus on neile jäätmeveokiga hõlbus juurdepääs.

3.11.6 Jäätmeload

Planeeringualal tegutsev Flex Heat Eesti OÜ (alates 08.11.2012 ärinimega OÜ Ebavere Graanul) kasutab pelletite tootmiseks ning kütusena saepuru, puukoort ning muid ohtlikke aineid mittesisaldavaid puidujäätmeid. Sama materjal saab olema ka kavandatava koostootmisjaama kütuseks. Antud materjalid paiknevad tihtipeale jäätmete ning kõrvalsaaduse piirialal. *Jäätmeseaduse* reguleerimisalasse ei kuulu muu hulgas loodusomased mitteohtlikud põllumajandustootmisest või metsandusest pärinevad materjalid, mida kasutatakse põllumajanduses, metsanduses või biomassist energia tootmiseks menetluste või meetoditega, mis ei kahjusta keskkonda ega ohusta inimese tervist.

Keskkonnalubade infosüsteemi andmete alusel ei ole Flex Heat Eesti OÜ-le (alates 08.11.2012 ärinimega OÜ Ebavere Graanul) jäätmeluba antud, samuti ei ole ettevõtte registreeritud jäätmekäitlejana. Jäätmeluba on vajalik teatud juhtudel jäätmete tekitamiseks või käitlemiseks (muu hulgas jäätmete taaskasutamiseks). *Jäätmeseaduse* § 75 järgi on jäätmete tekitamiseks jäätmeloa omamine kohustuslik muu hulgas elektri, soojuse, kütuse või koksi tootmisel. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a. määruse nr 122 „*Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta*” kohaselt ei ole jäätmeluba jäätmete tekitamiseks vaja kui energiat toodetakse põletusseadmetes nimisoojusvõimsusel alla 50MW. Keskkonnaministri 21. 04. 2004. a. määruse nr 21 „*Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded*” kohaselt ei ole jäätmeluba vaja jäätmeliigi 030105 „saepuru, sealhulgas puidutolm, laastud, pinnud, puit-, laast- ja muud puidupõhised plaadid ning vineer, mida ei ole tähistatud koodinumbriga 030104” põletamisel samadel tingimustel puitkütusega (välja arvatud jäätmete



avapõletamine väljaspool küttekoldeid või põletusseadmeid, jäätmeluba on kohustuslik raskmetalle ja halogeenitud orgaanilisi ühendeid sisaldavate kemikaalidega immutatud puidu põletamisel) ning ka taaskasutamisel küttegraanulite tootmisel. Samuti ei ole jäätmeluba vaja jäätmeliikide 020107 – metsamajandusjäätmel ja 030101 – puukoore- ja korgijäätmel põletamisel samadel tingimustel puitkütustega (välja arvatud jäätmete avapõletamine väljaspool küttekoldeid või põletusseadmeid).

Seega ei ole puhaste puidujäätmete kütusena taaskasutamiseks vajalik jäätmeluba taotlema, samuti ei ole jäätmeluba tarvis saepurust pelletite tootmisel. Küll aga peab ettevõtte end registreerima Keskkonnaametis jäätmekäitlejana (*jäätmeseaduse* § 74). Olukord võib olla teine, kui kavatakse põletada või muul viisil käidelda näiteks kemikaalidega immutatud puidujäätmeid või kavandatakse muud jäätmekäitlust.

3.12 Servituutide seadmise vajadus

Alus: asjaõigusseadus.

Reaalservituut koormab *asjaõigusseaduse* § 172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal servituutide seadmiseks järgnevalt:

Teeniv kinnisasi või objekt, millele seatakse servituut	Valitsev kinnisasi/isik, kelle kasuks servituut seatakse	Selgitus
Pos 1	Elektriliini haldaja/valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektriliini valdajale õiguse juhtida elektriliini läbi kinnisasja ning hooldada kinnisasjal olevat elektriliini.

Väljaspool planeeringuala on servituutide seadmise vajadus Karl-Tasuja (kü 92702:004:0120), Mäemuru (kü 92702:004:0075), Kadapiku (kü 92702:004:0027), Karja (kü 92702:004:0058), Kaarma-Mõisamaa tee (kü 92702:004:0225), Karja (kü 92702:004:0057), Rahula (kü 92702:004:0591), Rahulariba (kü 92702:004:0583), Uustalu (kü 92702:004:0880), Väike-Maarja-Mõisamaa tee (kü 92702:004:0216) ning lähteülesandega nr AT0805230091 kaetud katastriüksustele elektri- ja sideühenduse rajamiseks ning hilisemaks hoolduseks.

Vajaduse ilmnemisel (näiteks olenevalt kavandatava kaabelliini konkreetsest asukohast) ei ole välistatud ka täiendavad omanikevahelised servituudikokkulepped.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

3.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuna tegemist on olemasoleva tootmisterritooriumiga, on kuritegevust ennetetavad meetmed juba suuresti kasutusele võetud, näiteks valduse sissepääsude arvu on piiratud üheni ning see on tõkkepuuga suletud. Selliselt on vähendatud sissepääsmise riski.

Eraala on selgelt eristatud piiretega ning tootmisega mitteseotud inimeste pääs alale on kontrollitud (paigaldatud *stop* märk ning kliendiparkla on ülejäänud territooriumist eraldatud piirdega). Lisaks on kogu territoorium ning parkla valgustatud.

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgnevaga:

- ☐ kasutada videovalvet;
- ☐ erinevad alad selgepiiriliselt eristada ja tähistada;
- ☐ kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- ☐ kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- ☐ hoida oma territoorium ning üldkasutatav ala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muud seadustest tulenevad kitsendused:

- 1) tegevuse piirangud tee kaitsevööndis ning sanitaarkaitsevööndis (tegevus kooskõlas *Teeseaduses* ning määruses *Tee projekteerimise normid Lisa "Maantee projekteeerimisnormid"* sätestatuga);
- 2) tegevuse piirangud tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndite ja kujade piires (alajaamad, elektri kaabelliinid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, gaasitorustikud, telekommunikatsiooniliinid, puurkaevud, ühiskanalisatsiooni reoveepumpla jms)- tegevus kooskõlas määrusega *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniseadusega*, määrusega *Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus, Elektroonilise side seadusega*, *Veeseadusega*, määrusega *Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded*, jne.

3.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav koostootmisjaam ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

3.16 Planeeringu rakendamise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale

Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt või krundi omaniku tahte kohaselt.

Ehitustegevus planeeritaval alal korraldatakse sisemise teedevõrgu kaudu. Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nõlval).

Planeeritavate ehituskruntidega seotud infrastruktuuri (teed, parklad, tehnovõrgud kruntide piires vms) ehitab välja ja vajalikud tehnovõrkude ühendused realiseerib asjast huvitatud isik, kellele kuulub vastavat tegevust võimaldav kasutusõigus.

Enne koostootmisjaamale kasutusloa väljastamist tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §2 lõikele 1.*

B - JOONISED

1. Situatsiooniskeem	
2. Olemasolev olukord	M 1 : 1 000
3. Põhijoonis	M 1 : 1 000
4. Tehnovõrkude planeering	M 1 : 1 000
5. Planeeritud maakasutus	M 1 : 1 000
6. Elektri- ja sideühenduse skeem	M 1 : 10 000
7. Illustreeriv materjal	



1. Situatsiooniskeem

2. Olemasolev olukord M 1 : 1 000

Väike-Maarja vallas Ebavere külas Tehase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna
katastriüksuste maa-ala detailplaneering

3. Põhijoonis M 1 : 1 000



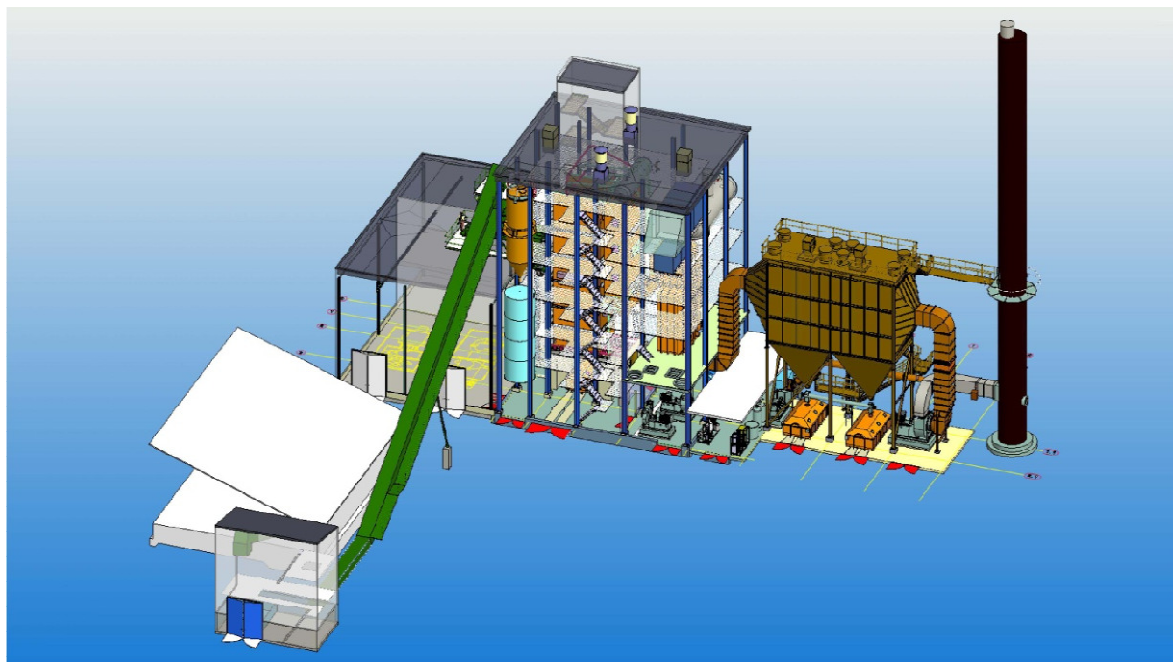
4. Tehnovõrkude planeering M 1 : 1 000

5. Planeeritud maakasutus M 1 : 1 000



6. Elektri- ja sideühenduse skeem M 1 : 10 000

7. Illustreeriv materjal



Illustratsioon 1. Koostootmisjaama eskiis



Illustratsioon 2. Analoogne koostootmisjaam Helme vallas Patküla külas



Illustratsioon 3. Analoogne koostootmisjaam Helme vallas Patküla külas



Illustratsioon 4. Analoogne koostootmisjaam Helme vallas Patküla külas

C - KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

Elektrilevi OÜ võrguarengu projektijuht Pilve Proosa
12.10.2012

Kooskõlastatud digitaalselt joonis nr 4 *Tehnovõrkude planeering*:

Kooskõlastan tingimustel, et olemasolevate 10 kV õhuliini ja hoone nr 4
alla jääva 10 kV kaabelliini ümberehitus toimub kliendi kulul.

Kooskõlastuse väljavõte eraldi lehel planeeringukaustas kooskõlastuste kokkuvõttes

Elion Ettevõtted AS-i Ida arengugrupi juhtivinsener-grupijuht Andrus Lehtpuu
15.10.2012 nr 20169920

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringukaustas kooskõlastuste kokkuvõttes

Päästeameti Ida Päästkeskuse Inseneritehnilise büroo juhataja Karmen Eiser
15.10.2012 nr 7.2-3.3/7648-2

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringukaustas kooskõlastuste kokkuvõttes

AS EG Võrguteenus Virumaa projektijuht Dmitri Makarov
15.10.2012 nr PJ-645/12

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringukaustas kooskõlastuste kokkuvõttes

Maanteeameti Ida regiooni direktori asetäitja direktori ülesannetes Rainer Kuldmaa
17.10.12 nr 15-2/12-00246/144

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringukaustas kooskõlastuste kokkuvõttes ning joonisel nr
3 Põhijoonis ja joonisel nr 4 Tehnovõrkude planeering

OÜ Pandivere Vesi tegevdirektor Gennadi Filippov
18.10.2012

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringukaustas kooskõlastuste kokkuvõttes

Keskkonnaameti Viru regiooni juhataja Jaak Jürgenson
22.10.2012 nr V 6-5/12/25100-2

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringukaustas kooskõlastuste kokkuvõttes

Ümbriku sisu:	Allkiri
Ebavere koostootmisjaama dp_t... 891 KB  Salvesta failid kettale	 Pilve Proosa Elektrilevi OÜ võrguarengu projektijuht / Kooskõlastan tingimustel, et olemasolevate 10 kV õhuliini ja hoone nr 4 alla jääva 10 kV kaabelliini ümberehitus toimub kliendi kulul Allkirjastati 12. oktoober 2012 kell 14:02 Allkiri on kehtiv Vaata üksikasiu Eemalda
Saada ümbrik e-postiga Näita ümbriku asukohta kettal	Trüki kinnitusleht Krüpteeri dokument Lisa allkiri Sulge



Elion Ettevõtted Aktsiaselts
Endla 16, 15033 Tallinn
Registrikood 10283074

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 20169920**KOOSKÕLASTUSE TELLIJAJ**

Kliendinumber	326590
Isikukood/Registrikood	10269950
Nimi	OÜ HENDRIKSON & KO
Kontaktisik	MERLIN JÄÄGER Telefon 5025549
e-post	merlin@hendrikson.ee
Aadress	RAEKOJA PLATS 8, TARTU 51004, TARTUMAA
Objekti asukoht ja projekti nimi	Ebavere küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Virumaa : Väike-Maarja vallas Ebevere külas Tehase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna katastriüksuste maa-ala detail
Projekti/töö nimetus	Väike-Maarja vallas Ebevere külas Tehase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna katastriüksuste maa-ala detail

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	Projektjoonis	Ebavere koostootmisjaama dp_tehnov6rgud.dwg
	Projekti seletuskiri	taotlus_projekti_kooskõlastuseks_elion.ddoc

Elion Ettevõtte AS (alljärgnevalt "Elion") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Projekt vastab Elioni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele	JAH
Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast:	jah
Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel	jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbri	5262758
Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised	jah
Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni täiendavad tehnilised tingimused	jah
Maa-alal paikneb Elionile kuuluv liinirajatis	Maakaabel

Kooskõlastus kehtib kuni 14.10.2013

Kooskõlastuse võttis vastu
MERLIN JÄÄGER

Kooskõlastuse andis
ELION ETTEVÕTTED AKTSIASELTS
Andrus Lehtpuu



Väike-Maarja vallas Ebavere külas Tehase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna katastriüksuste maa-ala detailplaneering



PÄÄSTEAMET
IDA PÄÄSTEKESKUS
INSENERTEHNILINE BÜROO

Merlin Kalle
OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8
51004 TARTU
merlin@hendrikson.ee

Teie 12.10.2012 nr 2032/12
Meie 15.10.2012 nr 7.2-3.3/7648-2

Väike-Maarja valla Ebavere küla Tehase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna katastriüksuste maa-ala detailplaneeringu koostöölastamine

Päästeameti Ida päästkeskuse inseneritehniline büroo koostöölastab Väike-Maarja vallas Ebavere küla Tehase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna katastriüksuste maa-ala detailplaneeringu, mis paikneb elektroonsel aadressil http://klient.hendrikson.ee/Ebavere/Ebavere_koostootmisjaama_dp.zip

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)
Karmen Eiser
juhataja





Lp. Merlin Kalle
Detailplaneeringute projektijuht-planeerija
OÜ Hendrikson & Ko

Teie: 12.10.2012 nr
Meie: 15.10.2012 nr PJ-645/12

Detailplaneeringu kooskõlastamine

Käesoleva kirjaga teatame, et AS EG Võrguteenus vaadas gaasivarustuse osas Väike-Maarja vald, Ebavere küla, OÜ`le Flex Heat Eesti kuuluva kinnistul planeeritava koostootmisjaama detailplaneeringu läbi ja kooskõlastab OÜ Hendrikson & Ko koostatud oktoobril 2012a. töö nr 1753/12 detailplaneeringut.
Lugupidamisega,

/allkirjastatud digitaalselt/

Dmitri Makarov
Virumaa projektijuht
AS EG Võrguteenus
35 66 152
33 25 808
52 56 461
dmitri.makarov@gaas.ee

AS EG Võrguteenus, Gaasi 5, 11415 Tallinn
Äriregistri kood 11197170, KMKR EE101013996
Arveldusarve 221029807380 Hansapangas
Telefon 605 6801, faks 601 2925
egvorguteenus@gaas.ee, www.egvorguteenus.ee





MAANTEEAMET
IDA REGIOON

Merlin Kalle
Hendrikson & Ko OÜ
Raekoja plats 8
51004 TARTU
merlin@hendrikson.ee

Teie 16.10.2012 nr 2035/12
Meie 17.10.12 nr 15-2/12-00246/144

Terase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna
katastriüksuste maa-ala detailplaneeringu
kooskõlastamine

Võttes aluseks „Teeseaduse“ §-d 5 lg 2, 13, 19 lg 5, 25 lg 2, 36 ja 37 lg 1; „Tee projekteerimise normides“ (RT I, 08.06.2012, 1) sisalduvad „Maantee projekteerimismid“ ja teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusega nr 59 vastu võetud „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded“ ning Maanteeameti ida regiooni põhimääruse **KOOSKÕLASTAME** Hendrikson & Ko OÜ töö nr 1753/12 „Väike-Maarja vallas Ebavere külas Terase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna katastriüksuste maa-ala detailplaneering“. Kooskõlastus tugineb asjaolule, et planeeringu koostamisest huvitatud isik on nõus arvestama Maanteeameti ida regiooni 02.10.2012 kirjaga nr 15-2/12-00246/131 esitatud tehniliste tingimustega.

Enne ehitustööde alustamist kooskõlastada täiendavalt Maanteeameti ida regiooniga kõikide riigimaantee tee kaitsevööndis kavandataivate tööde projektid.

Järelevalvet „Teeseaduse“ ning esitatud tingimuste täitmise üle planeeritaval alal riigimaantee tee kaitsevööndiga kattuvast tsoonist teostab Maanteeamet sama seadusega kehtestatud korras.

Kiri lugeda Lääne-Viru maakonnas Väike-Maarja vallas Ebavere külas Terase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna katastriüksuste detailplaneeringut käsitleva töö lahutamatuks osaks.

Kooskõlastaja poolt on eraldi viseeritud planeeringu joonised:

„Põhijoonis“ joonis nr 3;

„Tehnovõrkude planeering“ joonis nr 4;

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Rainer Kuldmaa

Direktori asetäitja direktori ülesannetes

Marko Aava 325 8738
Marko.Aava@mnt.ee

Vallikraavi 2
44306 Rakvere

Tel +372 325 8723
Faks +372 325 8722
E-post info.ida@mnt.ee

Kodulehekül www.mnt.ee
Registrikood 70001490



OÜ PANDIVERE VESI

Merlin Kalle
OÜ Hendikson & Ko
detailplaneeringute projektijuht-planeerija
Tel: 744 1182; 502 5549

18.10.2012.a.

Tehnovõrkude Kooskõlastus

OÜ Pandivere Vesi on tutvunud Ebavere koostootmisjaama DP tehnovõrkudega, mis asuvad Flex Heat Eesti OÜ kinnistul (92702:004:1510) aadressiga: Ebavere, Ebavere küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Virumaa ja annab kooskõlastuse.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Gennadi Filippov
OÜ Pandivere Vesi
Tegevdirektor
5238101

Pikk 7
46202 Väike-Maarja
Lääne-Virumaa
EESTI

Telefon 326 1536

SEB 10502002110004
SWEDBANK 221037627196
reg nr 10054126



KESKKONNAAMET
Viru regioon

Keskkonnaamet
Narva mnt 7a, 15172 Tallinn, registrikood 70008658
Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee
www.keskkonnaamet.ee

Hr Indrek Kesküla
Väike-Maarja Vallavalitsus
vv@v-maarja.ee

Teie 11.10.2012 nr 7-1.4 / 1303

Meie 22.10.2012 nr V 6-5/12/25100-2

Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuvate Tehase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna katastriüksuste maa-ala detailplaneeringust

Austatud härra Kesküla

Keskkonnaameti Viru regioon on läbi vaadanud taotluse, millega soovisite kooskõlastust 27.09.2012.a Väike-Maarja Vallavolikogu otsusega nr 24 algatatud Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuvate Tehase, Paemurru, Alajaama ja Lõuna katastriüksuste maa-ala detailplaneeringule.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on soojuse ja elektri tootmise koostootmisjaama ehitamine. Planeeritavas koostootmisjaamas kavandatakse energiat toota hakkepuidust ning koostootmisjaama soojusvõimsuseks planeeritakse ligikaudu 25 MW, kusjuures sooja kavandatakse toota ligikaudu 17 MW ja elektrit ligikaudu 7 MW.

Planeeringuala on Väike-Maarja valla üldplaneeringus määratletud olemasoleva tootmismaana, detailplaneering vastab üldplaneeringule.

Planeeringulahenduse kohaselt kavandatakse planeeritava koostootmisjaama veevarustuseks ühendustorustik kohalikul maanteel kulgevast OÜ Pandivere Vesi ühisveevärgi veetorustikust.

Alternatiivse veevarustuse lahendusena kavandatakse alale puurkaev, mille sanitaarkaitseala ulatuseks on 50 m puurkaevust.

Detailplaneeringu algatamise eelselt koostati keskkonnamõju eksperthinnang („Väike-Maarja vallas Ebavere külas koostootmisjaama arendamisega seotud keskkonnaaspektid“, OÜ Hendrikson&Ko, 2012). Eelhinnangu raames käsitleti detailselt välisõhu kvaliteeti (sh koosmõju naabruse ühe olulisima välisõhu kvaliteeti mõjutava ettevõtte AS Vireen tegevusega), veeküsimusi ning transpordivoogude suurenemisest tingitud mõju.

Vastavalt eelhinnangu tulemustele puudub kavandataval tegevusel täiendav mõju looduskeskkonnale, sh kaitsealadele ja Natura 2000 aladele.

Lähtudes välisõhu kaitse seaduse § 148 on vajalik välisõhu saasteloa taotlemine, mille raames tuleb detailselt hinnata koostootmisjaama ning ettevõtte kogutegevuse saasteainete heidet õhku (nii maksimaalset hetkelist kui aastast heitkogust) ja saasteainete hajumist.

Ida-Virumaa

Pargi 15, 41537 Jõhvi
Tel 332 4401, faks 332 4403
ida-viru@keskkonnaamet.ee

Lääne-Virumaa

Kunderi 18, 44307 Rakvere
Tel 325 8401, faks 325 8403
laane-viru@keskkonnaamet.ee

Lääne-Virumaa

Palmse küla, 45435 Vihula vald
Tel 329 5535, fax 329 5531
lahemaa@keskkonnaamet.ee



Keskkonnaametil ei ole esitatud detailplaneeringu lahendusele märkusi.

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Jaak Jürgenson
Regiooni juhataja

Irina Sõtšova 357 2614
irina.sotsova@keskkonnaamet.ee