

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

1. OLEMASOLEV OLUKORD

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS.....Lk.4,5

LÄHTEOLUKORD.....Lk.6

Lühikokkuvõte olemasolevast tootmistegevusest.....Lk.6

Olemasolevate ehitistega seotud tegevus.

Olemasolevad ehitised ehitusregistri andmete alusel.

Olemasoleva ehitiste ehituslik ja arhitektuurne lühiiseloostus....Lk.6,7

Detailplaneeringuala asukoha iseloostus ja kehtivad sihtotstarbed.Lk.7

Detailplaneeringuala looduslik seisund, heakorrastus ja piirded.....Lk.8

Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule ning mõju keskkonnale.Lk.8

Keskkonnaameti Viru regiooni Lääne-Virumaa osakonna seisukoht detailplaneeringule. Keskkonnakaitse ja olemasolev jäätmekäitlus..Lk.8,9

Olemasolev tehnovarustus.....Lk.9,10

Olemasolevad juurdepääsuteed, liikluskorraldus, parkimine ning liikluspindade vajadus detailplaneeringualal.....Lk.10

.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksuse sihtotstarve ja projektlahenduse eesmärk.....Lk.11

Planeeritavate hoonete ehituslikud ning arhitektuurilised nõuded....Lk.11

Olemasolevate hoonete kasutusotstarve, ehituslik ja arhitektuurne seisukord ning edasine staatus.....	Lk.12
Planeeritav liikluskorraldus, parkimine.....	Lk.12
Planeeritav haljastus, heakorrastus ja piirded.....	Lk.12
Detailplaneeringu seisukoht planeeritava tegevusega kaasnevale keskkonnamõjule.....	Lk.13
Planeeritav jäätmekäitlus.....	Lk.13
Tuleohutus.....	Lk.14
Kuritegevuse riskide ennetamine.....	Lk.14
Teekaitsevööndid, tehnovõrkude kaitsevööndid ja kaugus rajatistest, puurkaevu sanitaarkaitsevöönd ning teeservituut.....	Lk. 15
Tehnovõrgud.....	Lk.16,17
Avaliku huvi analüüs.....	Lk.17,18

II JOONISED

Geoalus

Põhijoonis

Tehnovõrkude plaan

Põhijoonis

(IDA-EESTI PÄÄSTEKESKUSE

Insenertehnilise büroo koostööstusega)

III LISAD

Väike-Maarja Vallavolikogu 13.01.2010 otsus nr 5“Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”.

Väike-Maarja Vallavalitsus KORRALDUS 27.jaanuar 2010 nr 33

Palkmaja kinnistul koostatava detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD
Väljavõte Väike-Maarja valla üldplaneeringust (Joonise nimetus Ebavere)

EESTI ENERGIA AS
OÜ JAOTUSVÕRGU VIRUMAA REGIOON
TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGUKS Nr.174341

Piirituse alajaama asukoha skeem

Elion Ettevõtted Aktsiaselts TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED
TEHNILISED TINGIMUSED NR 14761030

Alasi kinnistu asukoha skeem

OÜ Pandivere Vesi – tehnilised andmed
TEENUSLEPING nr.2011

Piirituse puurkaevu asukoha skeem

Keskkonnaameti seisukoht

Välisõhu saasteluba (erisaasteluba)

Kooskõlastused detailplaneeringule

SELETUSKIRI

OLEMASOLEV OLUKORD

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaa, Väike-Maarja vald, Ebavere küla, Palkmaja kinnistu, katastritunnus 92702:004:0117 maa-ala detailplaneeringu algatas Väike-Maarja Vallavolikogu ja lähteseisukohad kinnitas Väike-Maarja Vallavalitsus.

Lähtematerjalid:

- Planeerimisseadus
- Planeerimisseaduse muutmise seadus
- Ehitusseadus
- Ehitusseaduse muutmise seadus
- Eesti Projekteerimismid
- Eesti Vabariigi Standardid
- Väike-Maarja valla ehitusmäärus
- Väike-Maarja valla üldplaneering (kehtestatud Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008 otsusega nr14)

- Väike-Maarja Vallavolikogu 13.01.2010 otsus nr 5“Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”.
- Palkmaja kinnistul koostatava detailplaneeringu lähteseisukohad (kinnitatud Väike-Maarja Vallavalitsuse 27.01.2010 korraldusega nr 33)
- Gem-Geo OÜ poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan (M 1:500)
- Elion telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 14761030
- Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr.174341.
- Keskkonnaameti Viru regiooni Lääne-Virumaa osakonna seisukoht.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on lao-ja tootmishoone ehitamine, täiendava ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ning teede ja platside rajamine. Detailplaneeringu eesmärk on vastav Palkmaja kinnistul koostatava detailplaneeringu lähteseisukohtadele (kinnitatud Väike-Maarja Vallavalitsuse 27.01.2010 korraldusega nr 33).

Detailplaneeringuga lahendatakse:

- hoonestusala määramine;
- ehitusõiguse määramine;
- planeeritavatele ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine (planeeritavate hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, lubatud korruselisus, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- planeeritavate ehitiste vahelised kujad;
- planeeritavate hoonete tulepüsisusklassid, tuleohutusnõuete täitmise tagamine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine (siinhulgas liikluskorraldus Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva maanteelt kuni detailplaneeringu alani) ja parkimiskorraldus, säilitades üldplaneeringuga kavandatud Väike-Maarja aleviku ümbersõidutee koridori avatuna;
- planeeritavate ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- servituutide vajaduse määramine;
- hinnang planeeritava tegevusega kaasnevale keskkonnamõjule
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maalal.

LÄHTEOLUKORD

Planeeringuala asukoht: Palkmaja katastriüksus (katastritunnus 92702:004:0117), Ebavere küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Virumaa.

Kinnistu omanik: OÜ Baltic Log Cabins.

Kinnistu pindala: 48 279 m².

Planeeringualaks on kinnistu territoorium.

Lühikokkuvõte olemasolevast tootmistegevusest.

Baltic Log Cabins OÜ tegevusala on puidutööstus – toodetakse ekspordiks freespruss-aiamaju ning nende elemente. Baltic Log Cabins OÜ ei kavanda tulevikus muud tootmist.

Töötajate arv on muutuv, kõige rohkem on töötajaid suvekuudel, siis pakub Baltic Log Cabins OÜ tööd kuni 70-le inimesele.

Tootmiseks kulub keskmiselt 2000 tihumeetrit saematerjali kuus.

Perspektiivis loodetakse toodangut tõsta 5 % aastas.

Tootmistegevuses kasutatakse järgnevaid seadmeid: tapipingid, lintsaed, hõövlid, pakkeliinid ja järkamissaed.

Maksimaalseks müratugevuseks on hinnatud 70 db hoonesiseselt ja hooneväliselt 50 db.

Olemasolevas hetkeseisus toimiva tegevusega kaasnev võimalik ohu- ja avariolukordade ning kekskkonnariskide esinemine ei anna vajadust negatiivsete keskkonnamõjudega arvestamiseks.

Puidutööstuse eripära arvestades tuleb planeeringu koostamisel tõsisist tähelepanu pöörata seaduse sätetena kehtivate tuleohutusnõuete täitmise tagamisele.

Detailplaneeringuga seotud maa-ala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal.

Olemasolevate ehitistega seotud tegevus.

Olemasolevad ehitised ehitusregistri andmete alusel.

Olemasolevate ehitiste ehituslik ja arhitektuurne lühiiseloostus.

Olemasolevad ehitised on kasutusel puidutööstuse tootmis-, lao- ja abihoonetena.

Olemasolevad ehitised ja rajatised ehitisregistri andmete alusel on järgmised:

- Olmehoone, ehitisregistri kood 120288275.
- Viilhall (puidutööstuse hoone), ehitisregistri kood 120571928.
- Kauplus-ladu, ehitisregistri kood 108025033.
- Puidutööstuse hoone, ehitisregistri kood 108025034.
- Raudteed, ehitisregistri kood 22055709.

Lisaks eelnevale on krundil olemasolev varjualune, mida kasutatakse materjali ladustamiseks. Tegemist on ühekorruselise puitrajatisega, millel on madalakaldeline viilkatus.

Olemasolevate hoonete, ehitiste ja rajatistega seotud senised kasutusotstarbed viiakse esmalt ehtisregistris vastavusse hetkel toimivate ja vajalike tootmisprotsessidega.

Käesoleva detailplaneeringu koosseisus määratletakse seejärel võimalikud kasutusotstarvete muutused planeeritava tootmistegevuse kvaliteedi parendamiseks. Näiteks kauplus-lao (ehitisregistri kood 108025033 ning ehitusalune pindala on 1420 m²) ehtisregistrijärgne kasutusotstarve on senise tootmistegevuse käigus teisenenud: lisandunud on bürooruumide ja töötajate olmeruumide funktsioonid. Laomajanduslik tegevus säilib ka perspektiivis.

Olmehoone ehitusalune pindala on 906 m². Tegemist on poolelioleva, kahekorruselise kivihoonega (silikaattellistest), millel on madalakaldeline viilkatus. Olmehoone laiendusena on ehitatud juurde puidutööstuse hoone, mille ehitusalune pindala 1173 m². Puidutööstuse hoone on samuti madalakaldelise viilkatusega, kandekonstruktsioonid metallkarkassil ning hoone välisviimistlus on plekist.

Kauplus-ladu, ehitusalune pindala on 1420 m². Hoone on ehitatud silikaattellistest kandval konstruktiivsel skeemil. Hoonel on madalakaldeline viilkatus. Välisviimistluses on kasutatud erinevaid materjale - nii kivi, krohvi kui puitu.

Viilhalli ehitusalune pindala on 797 m². Viilhall on madalakaldelise viilkatusega, metallkarkassil ning välisseinad on sandwichpaneelidest.

Raudteed on osaliselt likvideeritud võrreldes gealusel esitatuga ja ehtisregistri andmetega. Käesoleval ajal raudteid ei kasutata, perspektiivis võidakse sellele rajatisele leida vastav vajalik kasutusotstarve.

Detailplaneeringuala asukoha iseloomustus ja kehtivad sihtotstarbed.

Palkmaja kinnistu asub Väike-Maarja vallas, Ebavere külas, Kaarma tööstusala piirkonnas, millele on Väike-Maarja valla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbeks tootmismaa.

Detailplaneeringuala asukoht jääb ca 2 kilomeetri kaugusele Väike-Maarja alevikust edela-suunda ning kaugus Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva riigimaanteest nr. 22 on ca 200 m.

Detailplaneeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitsmata põhjaveega alal.

Planeeritav kinnistu piirneb läänest ja idast olemasoleva elamumaaga, põhjast üldmaaga (haljasalamaa) ning lõunast tootmis- ja üldmaaga.

Detailplaneeringuala looduslik seisund, heakorrastus ja piirded.

Planeeringualal praktiliselt puudub haljastus. Kirde-ida suunas on puhvertsoonina, eraldamaks elamutsooni tööstusalast, võsastunud ala ning maaparanduslik kuivenduskraav. Teede ja platside ning otstarbekas mahus haljastuse rajamine, lahendatakse detailplaneeringu ettepanekute ja hoonestusprojektide mahus ning hilisema ehitusprotsessi käigus. Maa-ala on ümbritsevast osaliselt eraldatud piirdeaiaga.

Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule ning mõju keskkonnale.

Palkmaja kinnistule on määratud üldplaneeringuga maakasutuse otstarve tootmismaa, kavandatav tegevus on karkass-puitdetailide tootmine.

Kuna planeeritav kinnistu on tootmismaa juhtfunktsiooniga, ei sisalda detailplaneering endas üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Väike-Maarja valla üldplaneeringule on tehtud keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille mahus on hinnatud ka kõnealusel alal võimalike keskkonnariskide ohutust. Samuti ei avalda detailplaneeringuga kavandatav tegevus olulist negatiivset mõju planeeritava ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest samasisuline tootmistevõime on kinnistul toimunud juba aastakümneid ning otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ja loodusliku kooslust ei kahjustata.

Tulenevalt välisõhu kaitse seaduse sätetest on väljastatud välisõhu saasteluba lähtudes taotleja (OÜ Baltic Log Cabins) poolt esitatud välisõhu saasteloa taotlusest. OÜ Baltic Log Cabins saasteallikates tekkivate saasteainete kontsentratsioonid on madalad ning ühegi saasteaine puhul maksimaalne saastetase ei ületa normatiivseid väärtusi. Keskkonnamõju hindamise algatamine ei ole vajalik. Välisõhu saasteluba on lisatud detailplaneeringu lisamaterjalides.

Kuna detailplaneeringuala on liidetud ühisveevärgi-ja kanalisatsiooniga, siis ka selles valdkonnas olulist keskkonnaohtu ei ole.

Keskkonnaameti Viru regiooni Lääne-Virumaa osakonna seisukoht detailplaneeringule. Keskkonnakaitse ja olemasolev jäätmekäitlus.

Keskkonnaameti Viru regiooni Lääne-Virumaa osakonna seisukoht detailplaneeringule on järgmine:

- Alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte

- Ala servas olevast kraavist ei tulene täiendavaid kitsendusi
- Ala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, kus kehtivad kitsendused tulenevad Veeseadusest ning Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskirjast.

Olemasoleva planeeringuala sademeveed hajutatakse haljasaladel pinnasesse, lisaks sellele on olemas ka sademevee kanalisatsioon, mis suubub olemasolevasse kuivenduskraavi.

Puidujäätmekäitlust (see puudutab puidujäätmeid, mis tekivad tootmisega), teostatakse vastavalt aastaajale. Talviti kasutatakse puidujääke ning saepuru kinnistul asuvate hoonete kütmiseks. Soojematel aegadel ei ole kütteks puidujääke vaja kasutada, seega müüakse nii saepuru kui ka puiduklotsid ettevõtetele, kus kasutatakse puidujäägid näiteks puidugraanulite valmistamiseks.

Prügikonteinerid on paigutatud planeeritavale alale sissesõitude vahetusse lähedusse, millised on märgistatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-1. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud olemasoleva juurdesõidutee (Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva riigimaanteelt nr. 22) kaudu.

Prügimajandus on lahendatud krundil vastavalt kehtestatud Jäätmeseadusele ja Väike- Maarja jäätmehoolduseeskirjale. Prügi regulaarseks äraveoks on sõlmitud vastavat tegevuslitsentsi omava firmaga leping.

Olemasolev tehnovarustus.

- Elektrivarustus

Planeeritava kinnistu elektriiga varustamine toimub Piirituse alajaamast, mille aadress on Lääne-Virumaa, Väike-Maarja vald, Ebavere küla, katastritunnus 92702:004:2190.

Piirituse alajaama asukoha skeem (skeemile on märgitud ka elektriõhuliinide asukohad koos võimsustega) on lisatud detailplaneeringu lisamaterjalides.

- Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringuala asub ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni piirkonnas. Baltic Log Cabins OÜ¹ on sõlmitud vee ja heitvee ärajuhtimise Teenusleping nr.2011 (11.11.2005.a.) OÜ Pandivere Vesi² ga.

OÜ Pandivere Vesi varustab Baltic Log Cabins OÜ-d puhta veega Piirituse puurkaevust. (Trass läbimõõduga 32 mm – olme tarbeks). Piirituse puurkaev asub Lääne-Virumaal, Väike-Maarja vallas, Ebavere külas, katastritunnus 92702:004:0009. Piirituse puurkaev on käesoleval

ajal ühenduses ka Kaarma puurkaevuga. Kaarma puurkaev asub Lääne-Virumaal, Väike-Maarja vallas, Ebavere külas, katastritunnus 92702:004:0010.

2011 aastal valmib ringsüsteem Väike-Maarja keskuse puurkaevudega. Puurkaevude omavaheline ringistamine stabiliseerib veega varustamise.

Detailplaneeringuala heit-ja reovee kanaliseerimine toimub ühiskanalisatsiooni torustikku, mis kuulub OÜ Pandivere Vesile.

Territooriumi sademeveed hajutatakse haljasaladel pinnasesse ja lisaks sellele on olemas ka sademevee kanalisatsioon.

- Sidevarustus

Detailplaneeringualal asub sidevarustuse liin, mis on amortiseerunud.

Olemasolevad juurdepääsuteed, liikluskorraldus, parkimine ning liikluspindade vajadus detailplaneeringualal.

Olemasolevad juurdepääsud planeeringualale on Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva riigimaanteelt nr. 22 ja kohalikult Väike-Maarja-Kaarma maanteelt 9270019.

Juurdepääsutee (Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva riigimaanteelt nr. 22) asub jätkuvalt riigi omandis oleval maal ning on erateede registris. Tegemist on maareformi käigus veel reformimata riigimaaga, hetkel omanikku ei ole. Senini on juurdepääsuteed remontinud OÜ Baltic Log Cabins.

Planeeritaval alal on põhilisteks liiklusvahenditeks töötajate autod, toormaterjali ja valmistoodangu transpordiks veoautod ning tõstukid.

Sõidukite parkimine toimub krundisiseselt ning osaliselt väljaspool krunti.

Toodangu laadimine ja transportimine toimub krundisiseselt.

Transportteenus valmistoodangu veoks tellitakse vastavalt vajadusele ja see on keskmiselt 40 veoautot kuus, üldtonnažiga ca 900 tonni.

Hetkeseisu tootmistegevuse mahu ja töötajate (s.h. administratiivpersonal) arvu puhul arvestatakse liikluskoormusega igapäevaselt 25-30 väike-sõidukit (siinhulgas jalgrattad) päeva jooksul.

Lähtudes tootmistegevuse eelnevalt kirjeldatud iseloomust ning liikluskoormuse olemasolevast olukorrast on vaja juurde täiendavalt erinevaid ladustamise pindu, parkimiskohti ja liikluspindu. Selleks näeb detailplaneering ette tellida teede-ja platside projektid.

PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksuse sihtotstarve ja projektlahenduse eesmärk.

Detailplaneeringu kohaselt on krundi kasutamise tootmismaa sihtotstarve puidutööstusliku spetsiifikaga.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse krundi hoonestusala, ehitusõigused, piirangud, servituudid, kaitsevööndid, tehnovõrkudega varustamine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, liikluskorralduse põhimõtted (siinhulgas liikluskorraldus Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva maanteelt kuni detailplaneeringu alani) ja parkimiskorraldus, säilitades üldplaneeringuga kavandatud Väike-Maarja aleviku ümbersõidutee koridori avatuna.

Detailplaneeringuga seatakse olulisemad arhitektuursed nõuded planeeritavatele ehitistele (planeeritavate hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, lubatud korruselisus, planeeritavate hoonete suurim lubatud kõrgus, planeeritavate hoonete arv krundil, planeeritavate ehitiste vahelised kujad, planeeritavate hoonete tulepüsivusklassid, planeeritavate hoonete välisviimistlus, planeeritavate hoonete katusetüüp ja katusekalded)

Detailplaneeringuga antakse hinnang tegevusega kaasnevale võimalikule keskkonnamõjule.

Planeeritavate hoonete ehituslikud ning arhitektuurilised nõuded.

Detailplaneering näeb ette krundi hoonestusalaks koos olemasolevate hoonetega 14 500 m², see on umbes 30 % krundi pindalast.

Detailplaneeringu kohaselt, planeeritakse hoonestusalasse tootmis- või laohooneid. Planeeritavate hoonete arv on lubatud krundile maksimaalselt kuni 10.

Planeeritavatele hoonetele on lubatud korruseid kuni kolm.

Planeeritavate hoonete välisviimistluses on lubatud kasutada krohvi, puitu, plekki ja kivi. Toonid peavad olema heledad ja pastelsed, nii nagu olemasolevatel hoonetel.

Katusekatte materjalide valikul piiranguid ei seata (väljaarvatud asbesti sisaldavad tooted). Lubatud on viilkatused, millede katusekalle võib olla kuni 45 kraadi.

Kavandavate hoonete suurimaks lubatud kõrguseks on maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m.

Enne vastavas staadiumis ehitusprojekti koostamist, tuleb projekteeritavate hoonete eskiislahendused kooskõlastada Väike-Maarja Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisspetsialistiga.

Olemasolevate hoonete kasutusotstarve, ehituslik ja arhitektuurne seisukord ning edasine staatus.

Olemasolevate hoonetega seotud edasine tegevus ning kasutusotstarve jäävad puidutööstusele omaste ja vajalike tootmis-, lao- ja abihoonete spetsiifika raamidesse.

Detailplaneering lubab säilitada olemasolevat ehituslikku ning arhitektuurset seisukorda. Käesolevaks ilmnenu ja perspektiivis vajalikuna tuleb kõne alla teatud amortisatsiooniga ehitiste, hoonete ja rajatiste konstruktiivse stabiilsuse ning korrektse arhitektuurse eksterjöõri ehituslik tagamine.

Planeeritav liikluskorraldus, parkimine.

Detailplaneering näeb ette, et sõidukite parkimine peab toimuma krundisiseselt.

Detailplaneeringu ettepanek on teostada teede- ja platside projektid, milledega on lahendatud parkimine, parkimiskohtade arv, platsid ja teed, koos kattematerjalidega.

Planeering näeb ette, et parkla tuleb varustada vastavalt filtrite ja õlipüüduritega nii, et parklalt ära voolav sademevesi peab läbima õlipüüduri.

Detailplaneering lubab kasutada kattematerjalidest - kõvakatet näiteks asfalt.

Planeeritaval alal on kohustus reserveerida maa ümbersõidutee jaoks, vastavalt üldplaneeringule. Ümbersõidutee jaoks reserveeritav maa peab jääma hoonestamata.

Põhijoonisel on näidatud planeeritav parkimiskohtade asukoht.

Planeeringualal leiavad transpordivahenditena ka edasist kasutust sõidua autod, tõstukid ja tulenevalt tootmismahjustest ning muudest vajadustest veoautod.

Planeeritav haljastus, heakorrastus ja piirded.

Detailplaneering näeb ette maksimaalselt säilitatada olemasolevat haljastust, milline on põhiliselt muru ja madalhaljastus.

Planeeringu kohaselt peab haljastus olema vastavalt üldplaneeringule 20% krundi pindalast ning elamupiirkonna ja tootmistsooni vahele peab jääma puhverala, kuhu ei planeerita tootmishooneid.

Seoses üldplaneeringu puhvertsooni nõudega - tagada puhvertsoon elamu- ja tootmisala vahele, näeb detailplaneering ette kõrghaljastust planeeringuala idapoolsesse külge (soovitavalt minimaalselt 100 meetrit). Planeeritav hoonestus tuleb kavandada nii, et saaste ja müra ei häriks elanikke.

Detailplaneeringu kohaselt jääb krundi piirama põhjast, idast, ja läänest olemasolev võrkaed, millisega on ette nähtud piirata ka planeeritava ala lõunapoolne külge. Detailplaneeringu ettepanek on teostada haljastusprojekt.

Detailplaneeringu seisukoht planeeritava tegevusega kaasnevale keskkonnamõjule.

Planeeringu koostamise ja elluviimisega tagatakse, et kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus on ümbritsevale keskkonnale ohutu lähtudes kehtivatest piirnormidest ega ületa keskkonna iseregulatsioonilist vastupanu- ning taastusvõimet. Sellisel juhul oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeritav jäätmekäitlus.

Puidujäätmekäitlust (see puudutab puidujäätmeid, mis tekib tootmisega) teostatakse vastavalt aastaajale. Talviti kasutatakse puidujäätmeid ning saepuru hoonete kütmiseks. Soojematel aegadel ei ole kütteks puidujäätmeid vaja kasutada, seega müüakse nii saepuru kui ka puiduklotsid ettevõtetele, kus kasutatakse puidujäätmeid näiteks puidugraanulite valmistamiseks. Puidujäätmekäitlust säilitatakse olemasoleval kujul.

Prügikonteinerisse kogutakse olmejäätmed.

Siiani on prügikonteinerid paigutatud sissesõitude (juurdepääsutee Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva riigimaanteelt nr. 22) vahetusse lähedusse. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõidutee kaudu. Prügimajandus on lahendatud krundil vastavalt kehtestatud Väike-Maarja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügi regulaarseks äraveoks on sõlmitud vastavat tegevuslitsentsi omava firmaga leping. Prügimajandus säilitatakse olemasoleval kujul.

Tuleohutus.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele tuleb eraldada planeeritavad ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on vähemalt 8 meetrit.

Planeeritavatele hoonetele on lubatud minimaalne tulepüsivusklass – TP3. Tulekustutustehnikaga juurdepääs krundile on tagatud juurdesõiduteede kaudu (Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva riigimaanteelt nr. 22 ja kohalikult Väike-Maarja-Kaarma maanteelt 9270019).

- Väline tulekustutus – tuletõrje veevõtt toimub Piirituse puurkaevust, mille asukoht on näidatud skeemil. Piirituse puurkaevu asukoha skeem on detailplaneeringu lisas.

Kuritegevuse riskide ennetamine.

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Kuritegevust ja riske ennetab järgnev tegevus:

- Korrashoid.

Olemasolev krunt tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

- Elavus.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Antud territooriumil on elavus ööpäevaringselt tagatud. Territooriumil on ööpäevane valve.

- Valgustus ja vargused.

Kuriteohirmu saab vähendada valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguse võimalust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguse katse suhtes. Samuti on mõeldav turvasüsteemide (sealhulgas ka turvalvalgustuse) ehitamine hoonetele.

Teekaitsevööndid, tehnovõrkude kaitsevööndid ja kaugus rajatistest, puurkaevu sanitaarkaitsevöönd ning teeservituut.

Detailplaneeringualale ulatub Puurkaevu katastriüksusel asuva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd. Puurkaevu katastriüksusel on puurkaev, mille sanitaarkaitsevöönd on ring raadiusega 50m.

- Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Eesti elektriõhutusseadus

Ala mõjutab 35 kV õhuliin, mille asukoht on põhja suunas planeeringuala suhtes. 35 kV õhuliini kaitsevöönd on 25 m. Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit. Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Kanalita elektri kaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

Elektriliini kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

- Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest.

Kaugus hoonete vundamendist 5 m, puutüvedest 2 m, kanalisatsioonitrassist 1,5 m.

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele 2 m.

- Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest.

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6 m; veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 m; elektri kaablist 0,25-0,5 m.

- Teekaitsevööndid

Kinnistule mõjuvad teekaitsevööndid.

Alus: Teeseadus

Riigimaantee (Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva riigimaantee nr. 22) kaitsevööndist jääb detailplaneeringuala välja.

Planeeritaval alal on kohustus reserveerida maa ümbersõidutee jaoks.

Vastavalt üldplaneeringule on krundil planeeritud ala perspektiivseks 2-suunaliseks ümbersõiduteeks, mille planeeritav kaitsevöönd ulatub teljest 20 m kaugusele.

Detailplaneeringualale ulatuvad: kohaliku Väike-Maarja-Kaarma maantee 9270019 -, Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva riigimaanteelt nr. 22 juurdepääsutee- ja planeeritava ümbersõidutee teekaitsevööndid. Teekaitsevöönd on tee teljest 20 m.

Teekaitsevööndites paiknevad olemasolevad ehitised: kauplus-ladu (ehitisregistri kood 108025033) ja olmehoone (ehitisregistri kood 120288275).

Planeeringlahenduse ettepanek on tee kaitsevööndis asuvate hoonete asukoha säilitamine.

Kohaliku teekaitsevööndisse (20 meetrit tee teljest) jäävate olemasolevate hoonete (kauplus-ladu, ehitisregistri kood 108025033 ja olmehoone, ehitisregistri kood 120288275) osas tuleb teostada vastava eriala litsenseeritud spetsialisti või organisatsiooni poolt mürauring lähtudes kehtivatest piirnormidest ja –nõuetest. Vastavalt uuringu tulemustele, tuleb ehituslikult rekonstrueerida eelpool mainitud hoonete konstruktiivne ja arhitektuurne lahendus.

- Servituut.

Detailplaneeringuga nähakse ette olemasolevale juurdepääsuteele (Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva riigimaanteelt nr. 22) servituudi seadmine.

Tulevikus sõlmib Palkmaja kinnistuomanik ja/või haldaja antud juurdepääsutee (Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva riigimaanteelt nr. 22) omanikuga servituudi seadmise lepingu.

Tehnovõrgud

- Sidevarustus.

Sidevarustuse osas on Elion Ettevõtted AS planeeritava maa-ala sidevõrkudega varustamiseks väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 14761030. Tehnilised tingimused on esitatud lisas.

Kinnistu liitumiseks Elioni kaabelvõrguga lähtutakse Alasi kinnistul asuvast Elioni sidekapist. Kaabel paigaldatakse kinnistule pinnases. Eelistada tuleb trassi paigutamist riigi omanduses olevale maale või ühiskondliku kasutuse otsatarbega maale.

Tööde teostamine Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega. Tellida sidevarustuse projekt.

- Elektrivarustus.

Elektrivarustuse lahendamisel planeeritaval maa-alal on lähtunud OÜ Jaotusvõrgu Virumaa Piirkonna tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks Nr. 174341, mis on esitatud lisas.

Antud detailplaneeringu alal Palkmaja kinnistul (katastritunnus 92702:004:0117), Ebavere külas, Väike-Maarja vallas on sõlmitud võrgu- ja elektrileping.

Peakaitse liitumispunktis on 3X500 A.

Planeeritava kinnistu elektriga varustamine toimub Piirituse alajaamast, mille aadress on Lääne-Virumaa, Väike-Maarja vald, Ebavere küla, katastritunnus 92702:004:2190.

Planeeritavatele hoonetele, tuleb täiendavalt tellida elektriprojektid, mis koostatakse vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regiooni poolt väljastatud projekteerimistingimustele.

- Veevarustus. Kanalisatsioon.

Baltic Log Cabins OÜ-l on sõlmitud vee ja heitvee ärajuhtimise Teenusleping nr.2011 (11.11.2005.a.) OÜ Pandivere Vesi`ga.

OÜ Pandivere Vesi varustab Baltic Log Cabins OÜ-d puhta veega Piirituse puurkaevust.

Piirituse puurkaev asub Lääne-Virumaal, Väike-Maarja vallas, Ebavere külas, katastritunnus 92702:004:0009.

2011 aastal valmib ringsüsteem Väike-Maarja keskuse puurkaevudega. Puurkaevude omavaheline ringistamine stabiliseerib veega varustamise.

Detailplaneeringuala heit- ja reovee kanaliseerimine toimub ühiskanalisatsiooni torustikku, mis kuulub OÜ Pandivere Vesi`le. Detailplaneeringu kohaselt säilitada veevarustus samal kujul.

- Sademevesi.

Territooriumi sadeveed hajutatakse haljasaladel pinnasesse ja lisaks sellele on olemas ka sademevee kanalisatsioon, mis suubub kraavi.

Avaliku huvi analüüs

Planeerimisseadusest lähtuvalt on planeeringu ülesanne tagada võimalike paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutamiseks ning ehitamiseks.

Planeeringuala asub Väike-Maarja valla üldplaneeringu järgi tootmisalal. Seega on tegemist kõige sobivama alaga tootmise arendamiseks ja laiendamiseks.

Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, elanikud ja muud asjast huvitatud isikud. Kohalik omavalitsus teeb detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse ja korraldab avaliku väljapaneku, milline võimaldab ettenähtud ajaperioodi jooksul kõigil asjast huvitatutel ja asjaga seotud isikutel teha ettepanekuid ning esitada vastuväiteid.

Detailplaneeringu kehtestamise tulemusena korrastatakse territooriumi ja ümbruskonda ning rajatakse täiendav haljastus.

Ehitatakse lõpuni pooleliolev olmehoone ning renoveeritakse olemasolevaid hooneid.

Elanikele Väike-Maarja vallas luuakse juurde uusi töökohti.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju planeeritava ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest samasisuline tootmistegevus on kinnistul toimunud juba aastakümneid ning ümbruskonna keskkonnatingimusi ja loodusvarasid ei kahjustata.

Koostas: arhitekt Cornelia Ulst