

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuva hoonestatud maa-ala detailplaneeringu koostamise aluseks on Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi poolt 04.08.2008. aastal esitatud ja Väike-Maarja valla poolt registreeritud avaldus nr 7-2.11/1479. Sellest avaldusest tulenevalt algatas Väike-Maarja Vallavolikogu 29. oktoobril 2008 otsusega nr 41 detailplaneeringu koostamise.

Avalduse lisana esitas Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaselts 13. 08. 2008. aastal oma kirjas nr 2-4/57 täpsustava seletuskirja, kus kirjeldas planeeritavaid tegevusi täpsemalt. Detailplaneeringu algataja esialgne soov oli detailplaneeringu koostamise tulemusena määrata uute tootmispindade ja abihoonete asukohad ning korraldada paremini liiklust oma territooriumil. Veel olid algatamisel planeeringu koostamise eesmärkideks muda käitlemise lahendamine, elektrivarustuse lahendamine, katlamaja laiendamine, reovee eelpuhasti rekonstrueerimine ja laiendamine.

18. novembril 2008. aastal andis Väike-Maarja Vallavalitsus välja korralduse nr 734 "Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine", mille kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise peamisteks eesmärkideks:

1. Loomsete Jäätmete Käitlemise tehase reovee puhastusseadme rekonstrueerimise (laienduse) lahendamine;
2. abihoone ehitamine;
3. katastriüksuste ümberkruntimine;
4. ehitusõiguse, liikluskorralduse, täiendava hoonestusala, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
5. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
6. servituutide määramine.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaasaegse infrastruktuuriga ja hästi planeeritud tööstusala loomine.

Planeeritava maa-ala pindala on umbes 4,8 hektarit. Planeeritav maa-ala on kompaktse hoonestusega ala.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Väike-Maarja valla üldplaneering, mis kehtestati Väike-Maarja Vallavolikogu poolt 26.11.2008. aastal määrusega nr 14.

Nimetatud üldplaneeringus on detailplaneeringuga käsitletava planeeringuala maa juhtotstarve tootmismaa. Koostatava detailplaneeringu projektlahendus on vastavuses kehtiva Väike-Maarja valla üldplaneeringuga, sest planeeringuala näol on tegemist tootmismaaga.

Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi omandis olevate katastriüksuste maa sihtotstarve katastris on tootmismaa. Maa sihtotstarve on vastavuses kehtiva seadusandlusega.

Käesoleval ajal kehtib samale maa-alale OÜ AVR Projekt poolt koostatud detailplaneering - töö nr 92/1001, „Lääne-Virumaa Väike-Maarja vald Ebavere küla detailplaneering Loomsete Jäätmete Käitlemise tehase rajamiseks“. Detailplaneering kehtestati Väike-Maarja Vallavolikogu poolt 22. mail 2002. aastal otsusega nr 16.

Lisaks sellele koostas OÜ Projekteerimiskeskus detailplaneeringu käesolevast planeeringualast ida pool asuvale maa-alale pindalaga umbes 13 hektarit. Selleks on töö nr 65/0806 „Väike-Maarja vald Ebavere küla Kaarma tööstusala detailplaneering“. Detailplaneering kehtestati Väike-Maarja Vallavolikogu poolt 29. augustil 2007. aastal otsusega nr 42.

Planeeringualal asuva ettevõtte tutvustus

Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaselts on riigile kuuluv äriühing, mis tegutseb Põllumajandusministeeriumi valitsemisalas.

Aja jooksul on muutunud ettevõtte vajadused ning majanduskeskkond. Naaberriikidesse, näiteks Läti Vabariiki ja Leedu Vabariiki, on rajatud konkureerivad ettevõtteid, mis kasutavad sama toorainet – loomseid jäätmeid. Need ettevõtted tarnivad toorainet ka Eestist, mis muudab konkurentsi teravamaks ning sunnib Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi juhtkonda leidma uusi turunišše ettevõtte edukamaks majandamiseks, konkurentsivõime ja töökohtade säilitamiseks. Olulisel kohal ettevõtte edukamaks muutmisel on kulude kokkuhoid.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendus

Varem planeeringualale koostatud detailplaneering oli väga üldine. Sellega lahendati olulisemad maaga ja ehitusõigusega seotud küsimused, servituudid ja kitsendused, tehnovõrkude asukohad.

Tootmise kaasajastamiseks ning paremaks toimimiseks, samuti edaspidiseks arenguvõimaluste loomiseks on vajalik koostada ja kehtestada uus detailplaneering. Uus detailplaneering lahendab aja jooksul tekkinud kitsaskohad ning annab head võimalused edasiseks arenguks.

Katastriüksused

Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi hooned paiknevad kokku kuuel katastriüksusel. Andimäe 1, Andimäe 2, Andimäe 3, Andimäe 4 Andimäe 5 ja Andimäe 6 katastriüksused kuuluvad Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsile. Rohujahu katastriüksus kuulub Osäühingule Ebavere Suurtalu.

Andimäe 1 (katastritunnus 92702:004:0035) pindala on 9411m².

Andimäe 2 (katastritunnus 92702:004:0036) pindala on 10694m².

Andimäe 3 (katastritunnus 92702:004:0037) pindala on 2347m²

Andimäe 4 (katastritunnus 92702:004:0139) pindala on 3538m².

Andimäe 5 (katastritunnus 92702:004:0141) pindala on 4268m².

Andimäe 6 (katastritunnus 92702:004:0176) pindala on 15701m².

Kokku on Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi poolt kasutatava maaeralduse pindala 45476m².

Planeeringualasse jääb veel osaliselt Rohujahu katastriüksus (katastritunnus 92702:004:0093), mille pindala on 5051m².

Kõikide katastriüksuste maa sihtotstarve on tootmismaa.

Planeeringualast lõuna pool asuvale alajaama ümbritsevatele maale krunti moodustatud ei ole.

Planeeringualast põhja pool asub Väljaku katastriüksus (katastritunnus 92702:004:0175). Kirde pool paikneb Reinpauli katastriüksus (katastritunnus 92702:004:0147), ida pool SF Põrandalao (katastritunnus 92702:004:0169) ja SF Punkerlao (katastritunnus 92702:004:0168) katastriüksused.

Naabruses asuvate katastriüksuste maa sihtotstarve on samuti tootmishoonete maa. Lääne pool asuvad katastriüksused on valdavalt põllumajandusmaa sihtotstarbega.

Lähimad elamud asuvad planeeritavast maa-alast ida pool, umbes 500-600 meetri kaugusel, T-22 Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva maantee ääres.

Olemasolev ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb Väike-Maarja alevikust lõuna pool Ebavere külas. Maa-ala asub Kaarma tööstusala lääneservas.

Käesoleval ajal on hoonestatud Andimäe 1, Andimäe 3, Andimäe 4 ja Andimäe 5 katastriüksused.

Andimäe 1 katastriüksusel paikneb loomsete jäätmete käitlemise tehas koos kõrvalhoonega. Peahoone ümber asuvad veel estakaad, aurukondensaator, õhupuhasti, reoveepuhasti tehnohoone, settebassein, mudamahuti, reovee ühtlustusmahuti, jahuti, kaks korstent ja ventilatsiooniplokk. Olemasolev tehasehoone on kolmekorruseline. Hoone kõrgus on umbes 12 meetrit. Tehasehoone on kivehitis, mille fassaadikattena on kasutatud profiilplekki. Tehasekompleksi kuuluvad hooned on väga heas korras. Arhitektuursest seisukohast on tegemist tööstusarhitektuuri näitega, mille peamine eesmärk kaasajal on sobitada tootmiseks vajalik tehnoloogia optimaalse pindalaga ja võimalikult lihtsasse vormi, ehk siis esikohal on „kompleksi funktsionaalsus“. Fassaadi hea värvivalik kollase ja tumehalli näol ilmestab fassaadi ning sulandub hästi ümbritsevasse loodusesse.

Andimäe 5 katastriüksusel paikneb lao- ja tootmishoone. Laohoone kõrgus on umbes 8 meetrit, hoone on ehitatud betoonplokkidest, fassaadikate puudub. Hoonet on pidevalt remonditud.

Andimäe 3 katastriüksusel paikneb autokaal.

Andimäe 4 katastriüksusel asuvad punkerkuivati varemed. Punkerkuivati jaoks ehitatud rajatised on ehitatud tellistest ning betoonist, mis on kuni neljakorruselised.

Olemasolevate hoonete hulgas on lamekatusega, ühepoolse katusekaldega ja kahepoolse katusekaldega viilkatusega hooneid.

Andime 2 ja Andimäe 6 katastriüksused on hoonestamata.

Rohujahu katastriüksusel asuvad tootmishooned.

Koos Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi tootmishoonete väljaehitamisega rajati ka haljastus, teed ja parklad. Tootmisala välispiirile istutati ebatsuugad, mis on hästi kasvama läinud ning ilmestavad maastikku. Loomsete Jäätmete Käitlemise

Aktsiaseltsi tehast on Väike-Maarja valla poolt tunnustatud oma eeskujuliku haljastuse eest.

Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi poolt tootmiseks kasutatav maa-ala on piiratud võrkaiaga.

Planeeringuga käsitletav maa-ala on osaliselt heakorrastatud, seda peamiselt aktiivses kasutuses olevate hoonete ümber. Hiljuti juurde ostetud krunt nr 1 on räämas, sinna on aegade jooksul kogunenud ehitusprahti, pinnast (põhja-lõuna suunas paikneb kaks mullavalli) ja muud „sodi“.

Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringualal asuvad side-, vee-, sademevete kanalisatsioonitrassid, survekanalisatsioonitrassid, isevoolsed kanalisatsioonitrassid, gaasitrass ja 0,4kV elektrikaablid.

Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud mööda kohalikku maanteed Kaarma teerist - Proteiinitehas nr 9270020. Maantee on kuni Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi tehase territooriumini asfaltkatendiga ja heas seisukorras. Sealt edasi põhja poole on maantee kruusakatendiga ning rahuldavas seisukorras. Katendi laius on keskmiselt 6 meetrit. Tee on kahesuunalise liiklusega. Liiklusintensiivsuse seisukohalt on tegemist keskmise koormusega maanteega. Selline järeldus tuleneb asjaolust, et põllumajanduses on tegemist reeglina hooajalise tootmisega. Tootmishooajal on maantee rohkem transpordivahenditega koormatud, talvel on koormus väike, mis teebki kokku keskmise koormuse. Maanteed kasutavad veokid, traktorid, sõiduaudod jne.

Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi territooriumil on liiklus hästi korraldatud. Suur osa territooriumist ning kasutuses olevad teed on asfaltkatendiga.

Maa-alale kõnniteid rajatud ei ole.

Teede ja platside vajadus suureneb koos uute hoonete planeerimisega. Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse ettevõtte jaoks liiklusskeem lähituleviku jaoks.

Avaliku huvi analüüs

Planeerimisseadusest lähtuvalt on planeeringu ülesanne tagada võimalikult 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 tööstusalal. Seega on tegemist kõige sobivama alaga tootmise arendamiseks / laiendamiseks.

Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi missioon on pakkuda jäätmevaldajatele loomsete kõrvalsaaduste kogumise ja käitlemise teenust, võimaldades ettevõtjatel keskenduda oma põhitegevusele, edendada toiduohutust ja mis peamine – tagada üheskoos eluterve ja elamisväärse keskkonna säilumine.

Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi tegevuse tulemusel elimineeritakse inimese toiduahelast inimtoiduks kõlbmatud loomsed kõrvalsaadused. Kaasajal tähtsustatakse järjest enam toodetava toidu koguste kõrval selle tarbimiskvaliteeti. Avalikkuse huvides on oluline toiduks mittekõlblike produktide töötlemine selleks spetsiaalselt ettenähtud kohas ning seadusandlusega määratud tingimustel.

Peale toiduks kõlbmatute produktide hävitamise on tehasel plaanis arendada uusi tooteid oma senisest toodangust.

Tehases töötab 24 inimest, kellest enamus on kohalikud inimesed. Seega on ettevõtte arvestatav Väike-Maarja valla tulubaas, millelt laekub vallale üksikisiku tulumaks. Uute toodete juurutamisel tekivad uued töökohad.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku korrastada planeeringuala krundijaotust. Andimäe 6 katastriüksus (krunt nr 1) jääb eraldi krundiks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks 45% põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa ja 55% veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa.

Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi omandis olevatest katastriüksustest liidetakse Andimäe 1, Andimäe 2, Andimäe 3, Andimäe 4 ja Andimäe 5 katastriüksused üheks krundiks. Moodustatakse krunt nr 2, mille pindala on 30258m².

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks 50% loomsete jäätmete käitluse maa ja 50% laohoone maa.

Andimäe 1, Andimäe 2, Andimäe 3, Andimäe 4 ja Andimäe 5 katastriüksused on mõistlik liita üheks krundiks nr 2, sest nad kõik on kasutuses ühel ja samal eesmärgil - nad kõik teenindavad loomsete jäätmete käitlemise tehast. Tehase omanik on ühtlasi ka maaomanik. Maaomaniku eesmärk on majandada oma valdusi võimalikult otstarbekalt ja ökonoomselt. Samuti on ühel krundil kergem planeerida krundi ehitusõigust ja liikluskorraldust.

Ehitusõigus. Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonestusalade määramisel lähtuti sellest, et detailplaneering on territooriumi lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse alus, samuti on arvestatud katastriüksuste omanike ja nende esindajate soove.

Kruntidele nr 1 ja 2 planeeritakse hoonestusalad kogu kruntide ulatuses peamiselt 4 meetri kaugusele kruntide piiridest.

Krundile nr 1 võib käesoleva planeeringu lahenduse kohaselt ehitada kuni kolm kolmekorruselist ning 12 meetri kõrgust hoonet. Maksimaalne lubatud ehitusala on 32% krundi pindalast. Krundile planeeritakse puurkaev ja lao- või tootmishooned.

Krundi nr 2 lõunapoolses osas võib ehitada kuni teeservituudiga koormatava alani. Krundi piirini või olemasoleva hooneni ehitamisel tuleb uus hoone projekteerida tulemüüri või tulekindla seinaga. Krundile nr 2 võib ehitada koos olemasolevate hoonetega kokku kuni kaheksa kuni 12 meetri kõrgust ja kolmekorruselist hoonet. Maksimaalne võimalik ehitusala on 68% krundi pindalast. Täisehitusprotsent sisaldab ka rajatiste ehitusalust pindala. Selline täisehitusprotsent on tootmise puhul optimaalne.

Hoonete täpseid funktsioone ei määratleta. Planeeritavad hooned saavad oma kasutusotstarbelt olema lao- ja tootmishooned. Tootmine peab olema üks funktsionaalne tervik, seetõttu on kontsentreerumine võimalikult optimaalse pindalaga maa-alale igati õigustatud ka majanduslikust küljest. Tegemist on ettevõtte jaoks loogilise arenguga. Tänapäevase arhitektuurse lahendusega hoonestus ja heakorrastatud krundid muudavad atraktiivseks kogu piirkonna.

Hoonete võimalikud maksimaalsed kõrgused ja maksimaalsed täisehitusprotsendid on välja toodud detailplaneeringu joonisel "Krundijaotus- ja hoonestusplaan" ehitusõiguse tabelis.

Varem punkerkuivati jaoks rajatud ehitised lammutatakse. Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusaladest lähtudes võib uusi hooned ehitada maa-alustest tehnovõrkudest vähemalt 1 meetri kaugusele, õhuliinidest vähemalt 2 meetri kaugusele ning puurkaevust vähemalt 50 meetri kaugusele.

Ehitatavad hooned võivad olla nii lame- kui viilkatustega (katusekaldega 0°- 45°). Katusekalde ja -tüübi valikul lähtutakse arhitektuursest sobivusest olemasolevate hoonetega ja tootmise vajadustest. Katusekattematerjalid ning hoonete värvilahendus määratakse arhitektuursete projektidega. Hoonete fassaadid võivad olla plekist, kivist või muust tuleohutusnõuetele vastavast ja tootmishoonetele sobivast materjalist.

Projektide eskiislahendused ja ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse ja teiste seadusandlike aktide alusel ja Väike-Maarja valla ehitusmääruse alusel ning kooskõlastada Väike-Maarja Vallavalitsusega.

Kruntidele uusi ehitisi projekteerides arvestada Väike-Maarja valla üldplaneeringus tootmismaa juhtotstarbega kruntidele seatud maakasutus- ja ehitustingimustega (peatükk II punkt 7). Sellest peatükist lähtuvalt võib hoonemaht tootmismaa krundil olla maksimaalselt 3 kantmeetrit ühele ruutmeetrile krundi pindala kohta.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehtusliku lahendusega.

TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrgud valmisid koos tehasega 2005. aastal. Hiljem rajati tehast teenindav veetrass Puurkaevu katastriüksusel asuvast puurkaevust, sest esialgne lahendus ei taganud tehase tööks vajalikku veekogust. Veevarustusega seotud probleemid on saatnud tehast selle valmimisest alates. Üks osa tehase äriplaanist on sõltumatu veevarustuse rajamine tootmise optimaalsemaks muutmiseks ning ühtlasema ja stabiilsema töösükli tagamiseks.

Tehase reoveepuhasti töötab käesoleval ajal normaalselt ning reoveepuhastuse efektiivsus on enamasti hea (vastavuses Väike-Maarja valla poolt kehtestatud nõuetele), kuid ebapiisav kuumal ja külmal aastaajal. Uued lahendused võimaldavad oluliselt parendada reovee puhtust. Seetõttu plaanib tehas uue reoveepuhasti rajamist.

Sidevarustus

Planeeringualal paikneval tootmiskompleksil on sidevarustus olemas. Vajadusel ehitatakse juurde täiendavaid kaablitrasse ning teisi ühendusi nõrkvoolu tarbeks (ATS).

Elektrivarustus

Jaotusvõrgu Virumaa regioon väljastas 11. novembril 2009. aastal „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 170342“. Planeeringuala kruntide elektrivarustus tagatakse planeeringualal lõuna pool asuvast alajaamast madalpinge maakaablite baasil. Planeeritavate kruntide nr 1 ja 2 võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime võib olla kuni 3x1600A. Seni on LJK AS kasutanud lubatud võimsusest 1235A.

Madalpinge elektrikaablid paigaldatakse algusega alajaamast Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi liitumiskilbist kuni reoveepuhasti peakilbini ja teiste planeeritavate hoonete ning rajatiste elektrikilpideni. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti.

Veevarustus

Üks olemasolev puurkaev paikneb planeeringualast kirde pool, linnulennult umbes 500 meetri kaugusel, Puurkaevu katastriüksusel (katastritunnus 92702:004:0009). Teine puurkaev paikneb kagu pool, linnulennult umbes 700 meetri kaugusel, Pumpla katastriüksusel (katastritunnus 92702:004:0010). Peamiselt varustab Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi veega Puurkaevu katastriüksusel paiknev puurkaev. Uus puurkaev Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi varustamiseks veega planeeritakse krundile nr 1. Tootmisvaldkondade laiendamist tulevikus pole võimalik teha ilma tarbitava vee koguseid suurendamata. Planeeritav vee tarbimise kogus on umbes 50m³/d. Vee tarbimise hetkekogused on Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi tootmise omapärast tingituna väga erinevad ja võivad seetõttu muutuda oluliselt väga lühikese ajavahemiku jooksul.

Keskkonnaministeeriumi soovitusel ei tohiks planeeritavate puurkaevude vahemaa olemasolevate puurkaevudeni olla väiksem kui 30 meetrit. “Eesti põhjavee kaitstuse kaardil” (koostatud Eesti Geoloogiakeskuse poolt Keskkonnaministeeriumi tellimusel 2001. aastal) on planeeringuala märgitud kui nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Maa-ameti avaliku teenuse nitraaditundlike alade kaardi järgi on tegemist kaitsmata

põhjaveega alaga. Puurkaevu rajamist reguleerivad seadused ei seosta seda tegevust põhjavee kaitstuse tasemega.

Keskkonnaekspert Arvo Käärdi arvates on puurkaevu rajamine Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi territooriumile põhjendatud. Planeeritava maa-ala all lamab O² Pirgu lade. 45 meetri paksune lade paikneb üldiselt 30-80 meetri sügavusel maapinnast ja sellest lademest on võimalik saada vett 50m³/d. Kuna põhjavesi on maapinnalt lähtuva reostuse eest kaitsmata, siis on rajatava puurkaevu sanitaarkaitseala 50m puurkaevu tsentrist.

Uue puurkaevu rajamine pole vastuolus põhjavee kaitsmise põhimõtetega.

Uus puurkaev tagab ettevõttele senisest suurema tuleohutuse. Puurkaev varustatakse tulekustutusevee võtmiseks vajalike seadmetega.

Lisaks Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsile tarbivad olemasolevate puurkaevude vett naabruses asuvad tootmised (näiteks Kalvi Mõis AS). Seetõttu nappis tehase käivituse algperioodil tihti tootmisprotsessi läbiviimiseks vajalikust veest ja veesurve. Oli reaalne oht, et aurukatel võib veest kuivaks jääda ning tehnoloogiline protsess katkeda. Normaalse tootmis- ja ohutuskindluse tagamiseks tuli tehasel ehitada täiendav veemahuti koos veesurve tagamise süsteemiga ja uus veetrass. Tootmisprotsesside häirumine või peatumine kasvõi hetkeks toob tehaste reeglina kaasa mitmesuguseid ohtlikke olukordi, kahjusid ja ebameeldivusi. Uue puurkaevu rajamine võimaldaks pikas perspektiivis ettevõttel lahendada veeprobleemid konkurentsivõimeliste kuludega ning puhastada samaaegselt antud piirkonnas juba reostunud põhjavee ülemist kihti.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus §1 p3 ütleb: “Ainult tootmise vajaduseks ettenähtud ühisveevärgile ja –kanalisatsioonile käesoleva seaduse sätteid ei kohaldata”. Järelikult on Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsil õigus oma territooriumil lahendada enda tootmistegevuseks vajamineva vee tootmine.

Krundile nr 2 planeeritavas reovee eelpuhastis kasutatakse reovee puhastamiseks mehaanilise ja bioloogilise puhastusprotsessi kõrval ka mehaanilis-keemilist puhastusprotsessi. Seetõttu peab reoveekäitluse seadmete hoones paiknema kiirdušš sööbivate vedelike mahapesuks õnnetusjuhtumi korral (tööohutus). Kiirduši tõrgeteta töötamise tagamiseks sellistel juhtudel peab pidevalt olema tagatud söövitavate ainete mahapesuks vajaliku survega veekoguse olemasolu.

Uue puurkaevu rajamine krundile nr 1 on seega igati põhjendatud. Puurkaevust rajatakse uus torustik Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsi hooneteni. Planeeringu lahendus jätab alles võimaluse kasutada olemasoleva trassi vett.

Kanalisatsioon

Käesoleval ajal toodab LJK AS heitvett kuni 50m³/ööpäevas. Tootmises tekkinud reovesi suunatakse esmalt bioloogilisse puhastusseadmesse (biotiiki). Sealtpumbatakse kohtpuhastatud reovesi (heitvesi) mööda survekanalisatsioonitrassi puhastusseadmesse, mis asuvad Ebavere külas ja mida haldab OÜ Pandivere Vesi. Puhastist juhitakse heitvesi Põltsamaa jõkke. Heitvesi peab vastama Väike-Maarja valla poolt kehtestatud nõuetele.

LJK AS omab reovee eelpuhastit. Vastavalt EV Valitsuse määrusele nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded“ §1 lõige (1) pole reovee eelpuhasti antud määruse reguleerimisala.

Planeeringuga luuakse eeldused uue reovee eelpuhasti rajamiseks, et tagada reovee parem puhastamine tootmisjääkide ning vajadusel võimaldada reoveepuhasti puhastusvõimsuse suurendamist. Ka rajatav reoveepuhasti on eelpuhasti, millele ei kehti „Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded“. Vana eelpuhasti reservuaar jääb reovee ühtlustusmahutiks, kuhu pumbatakse tehase territooriumilt kogutud sademete vesi. Sademete vett on vajadusel võimalik kasutada reovee lahjendamiseks või soovitud temperatuurirežiimi saavutamiseks uues rajatavas biopuhasti basseinis.

Uue eelpuhasti jõudlus on kuni 100m³/ööpäevas ehk 15 000 inimekvivalenti. Planeeritav puhasti rajatakse parima võimaliku kaasaegse tehnoloogia baasil ning parimatest võimalikest materjalidest, so vastavuses parima võimaliku tehnika nõuetega.

Eelpuhasti rajatakse maapinnast isoleerituna.

Uute trasside lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Tehnovõrgud ja sihtotstarbed“.

Sademevee kanalisatsioon

Katustelt kogutavat sademevett ei pea puhastama reoveepuhastis.

Krundil nr 1 imbib sademevesi pinnasesse. Kui krundile rajatakse hooned ja rajatised (näiteks katenditega alad), lahendatakse sademete kogumine projektiga. Krundile parkla rajamisel paigaldatakse parkla territooriumile õli- ja liivapüüdur.

Krundilt nr 2 kogutakse sademeveed katenditega aladelt kokku ning juhitakse puhastusseadmetesse. Katuste sademeveed võib immutada krundile planeeritavasse imbsüsteemi. Torustike suubumise kohta paigaldatakse õli- ja liivapiüdur.

Planeeritava reoveepuhasti võimsus on piisav krundi nr 1 ja krundi nr 2 sademevete puhastamiseks.

Gaasivarustus

Gaasitrassid kuulvad Aktsiaseltsile Eesti Gaas. Planeeringualal on olemas gaasivarustus. Reinpauli katastriüksusele tagati võimalus liituda gaasitrassiga juba „Väike-Maarja vald Ebavere küla Kaarma tööstusala detailplaneeringuga“ AS Eesti Gaasi Võrguteenuse poolt 13.10.2006 a väljastatud tehnilistes lähteandmetes nr PJ-27 esitatud tingimustel. Rohkem uusi gaasitorustikke maa-alale ei planeerita. Konkreetsed torustike ja seadmete läbimõõdud ning asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega. Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsis kasutatakse maagaasi aurukatla ja õhupuhastaja tarbeks, lisaproduktina põletatakse soojusenergia tootmiseks tootmisel tekkivat tehnilist rasva. Gaasi tarbimine lähitulevikus ei suurene.

Küte

Soojavarustuse paremaks toimimiseks nähakse ette tootmiskompleksi juurde täiendavad rasvamahutid ja reservkatel. Soojatorustikud soojasõlmest kuni eraldi seisvate hooneteni rajatakse maa-aluste torustikena või maapinnast umbes 4 meetri kõrgusel paiknevate õhuliinidena.

Ventilatsioon

Ventilatsioonisüsteemide ehitus, tugevus ja korrosioonikindlus peavad vastama kasutamistingimustele. Seadmed peavad olema valmistatud tehaseliselt ning olema standardikohased. Kõik ventilatsioonisüsteemid peavad olema varustatud vajalike mõõteriistadega. Hooned varustatakse siseõhu nõudeid tagavate ventilatsioonisüsteemidega.

LIIKLUSKORRALDUS

Teed, katenditega alad, juurdepääsud ning nendega seotud servituudialad

Krundile nr 1 planeeritakse ida-lääne suunas kulgev tee ning krundile nr 2 põhjalõuna suunas kulgev tee. Mõlemad teed planeeritakse krunte läbivatena, et vähendada transpordivahendite manööverdamist kruntidel. Uued teed tagavad juurdepääsu olemasolevatele ning planeeritavatele hoonetele.

Uute teede ja platside rajamisel peab kasutama katendina vettpidavaid püsikatteid, soovitatavalt asfaltbetoonkatendit. Asfaldilt on kerge kokku koguda sademete vett. Selline katend tagab alade ühtse esteetilise väljanägemise. Samuti on seda katendit vajadusel kerge hooldada.

Uute teede laiuseks planeeritakse vähemalt 8 meetrit. Planeeritavad teed tuleb liiklusohutuse tagamiseks varustada liikluskorraldusvahenditega (äärekivid, teede joonmärgistus, liiklusmärgid, valgusfoorid).

Lillade kolmnurkadega on joonisel "Krundijaotus- ja hoonestusplaan" tähistatud juurdepääsud kruntidele.

Teeservituudid

Käesolev planeering teeb ettepaneku seada järgmised teeservituudid:

krundile nr 2 seatakse 4 meetri laiune teeservituut pindalaga 724m² Rohujahu (katastritunnus 92702:004:0093) katastriüksuse ja alajaama teenindava maatüki kasuks;

Rohujahu (katastritunnus 92702:004:0093) katastriüksusele seatakse 4 meetri laiune teeservituut pindalaga 654m² (162m²+492m²) krundi nr 2 ja alajaama teenindava maatüki kasuks;

alajaama teenindavale maatükile seatakse teeservituut pindalaga 52m² krundi nr 2 ja Rohujahu katastriüksuse kasuks.

AVR Projekt Osauhingu poolt koostatud töös nr 92/1001 „Lääne-Virumaa Väike-Maarja vald Ebavere küla detailplaneering Loomsete Jäätmete Käitlemise tehase rajamiseks“ tehti ettepanek seada teeservituut Andimäe 2, Andimäe 3 ja Andimäe 5 katastriüksustele Rohujahu katastriüksuse kasuks ning vastupidi, kuid seda servituudi seadmise ettepanekut ei ole käesolevaks ajaks ellu viidud.

Parkimine ja kõnniteed

Krundile nr 2 planeeritakse 55 kohta sõiduautode jaoks. See parkimiskohtade arv katab ka krundi nr 1 vajaduse.

Kõnniteid planeeringu ettepaneku kohaselt ei rajata.

KAITSEVÖÖNDID, SERVITUUDID JA KITSENDUSED

Planeeringualal seatakse kitsendused, mis tulenevad krunte läbivatest tehnovõrkudest – sidetrassist ja elektrikaablist. Välisvõrkude poolt tekitatud kitsendusala on näidatud detailplaneeringu joonisel „Tehnovõrgud ja sihtotstarbed“ punase katkendjoonega. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on joonisel näidatud siniste rombidega katkendjoonega.

Planeeritav puurkaev kitsendab 671m² ulatuses Väljaku katastriüksuse kasutust ja 7106m² ulatuses krundi nr 1 kasutust.

Reinpauli katastriüksusel paiknev kaarhall asub krundi nr 1 piiri vahetus läheduses. Seetõttu saab krundile nr 1 ehitada hooneid kuni nelja meetri kaugusele piirist. Kui ehitada uued hooned joonisel 1 näidatud ulatuses, tuleb need ehitada tulemüüri või tulekindla seinaga.

Gaasitrassi ehitamiseks olemasolevast gaasitrassist kuni Reinpauli katastriüksuseni seatakse krundile nr 2 servituudiala pindalaga 237m². Kuigi krunt nr 2 gaasitrassiga seonduv servituudiettepanek tehti ka osatühingu Projekteerimiskeskus poolt koostatud töös „Väike-Maarja vald Ebavere küla Kaarma tööstusala detailplaneering“, ei ole nimetatud servituudiala käesolevaks ajaks kinnistusraamatusse kantud ega muude kirjalike kokkulepetega kinnitatud.

HEAKORRASTUS

Heakorrastus

Planeeringualal asuvate hoonete ning rajatiste omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Väike-Maarja valla heakorraeeskirjadest ning nendest kinni pidama.

Kõrghaljastuse olemasolu on vajalik katastriüksusele esteetilise välimuse andmiseks. Võrkaiaga piiratud territoorium on väga heas korras.

Kruntidele nr 1 ja 2 planeeritav minimaalne haljasalade osakaal krundi pindalast on 20%.

Krundile nr 2 planeeritakse asukoht jõulukuuse jaoks. Kruntidele võiks lisaks okaspuudele istutada heitlehiseid puid ja põõsaid, mis annaksid kevadeti ja sügisei kruntidele juurde kontrasti ja värvirikkust. Ka raagus puud on talvel kaunid. Kõrghaljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust (vähendada autojuhtide nähtavuspiirkonda).

Krundi liiklusvabad alad ja ehituse käigus mullatäitega planeeritud osad kaetakse muruga. Haljastuse soovituslik lahendus on näidatud joonisel "Krundijaotus- ja hoonestusplaan".

Soovitav on koostada kogu alale ühine haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamise käigus täpsustatakse haljastuse liigiline ja rindelise koosseis. Haljastuse eesmärkideks on puhkealade loomine, müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Maa-ala varustatakse videosüsteemiga ja vandaalivastase signalisatsiooniga. Hoonetekompleksi olemasolevat välisvalgustust täiendatakse koos uute hoonete, ehitiste ja teede rajamisega. Teede äärde paigutatakse tänavavalgustuspostid. Lisaks paigaldatakse täiendavaid valgusteid ning prožektoreid hoonete seinte külge.

Piirded

Territooriumi ümbritsevad võrkaiaid on ehitatud olemasoleva hoonestuse jaoks ning ei rahulda seetõttu planeeritava maa-ala perspektiivseid vajadusi. Ebaotstarbekalt paiknevad piirded lammutatakse ning kruntidele nr 1 ja 2 rajatakse uued piirded vastavalt tekkinud vajadusele. Piirded võib rajada kuni 2 meetri kõrgused. Rajatavad piirded peavad olema läbipaistvad. Piirdeid ei tohi paigaldada tehnovõrkude rajamiseks reserveeritud maale ega nende servituudi- või kitsendusalaaladesse. See tagab tehnovõrkude probleemideta teenindamise. Põhiliselt puudutab see krundi nr 2 idakülge.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Geograafiliselt jääb käsitletav maa-ala Pandivere kõrgustikule, paiknedes kõrgustiku lõunaosas. Planeeritava maa-ala reljeef on suhteliselt tasane.

Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal asumine nõuab rangete keskkonkakaitsete meetmete kasutamist, sest põhjavesi on kaitsmata. Seega on keskkonna reostustaluvus madal.

Tehase tehnoloogia läbis keskkonnamõtjude hindamise 17. maiks 2004. aastal. Sellest selgus, et tegemist on parima võimaliku tehnoloogiaga. OÜ Kupi koostas keskkonnaekspert Arvo Käärdi juhtimisel „Väike-Maarja valda Ebavere külla rajatava Loomsete Jäätmete Käitlemise tehase tehnilise projekti ja ehitusloa keskkonnamõtjude hindamise“. Selles töös on peatükis 9 „Jäätmete teke“ (lk 43) välja toodud, et „Jäätmeseaduse tähenduses pole kõrge riski astmega loomsed jäätmed“.

OÜ Hendrikson&Ko koostas 2008. aastal „Lääne-Virumaal Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuva Loomsete Jäätmete Käitlemise aktsiaseltsi detailplaneeringu ala keskkonnamõtju eelhinnangu“.

Selle töö eesmärk oli anda hinnang kavandatava detailplaneeringuga kaasneva keskkonnamõtju kohta, et selgitada välja, kas Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohase keskkonnamõtju hindamise läbiviimine on vajalik. Analüüsi tulemusel ekspert Kuido Kartau poolt tehtud ettepanekud ja järeldused:

1. planeeringualale pole vaja koostada keskkonnamõtju strateegilist hindamist, piisab aruka planeeringulahenduse koostamisest ja keskkonnaeksperti või keskkonnaspetsialisti kaasamisest detailplaneeringu koostamisse. Soovitus on lisada eksperti/spetsialisti nõue detailplaneeringu lähteülesandesse;
2. detailplaneeringu koostamise käigus soovitatakse pöörata tähelepanu avalikkuse kaasamisele ning korraldada eskiislahenduse arutelu;
3. detailplaneeringu koostamisel tehakse ettepanek arvestada käesolevas eelhinnangus välja toodud keskkonnaaspektide ja soovitustega;
4. rajatiste planeerimisel tuleb arvestada õigusaktidest tulenevaid nõudeid ja norme;
5. soovitatakse koostada reoveepuhasti rekonstrueerimise eelprojekti keskkonnamõtju hindamine;
6. juhul kui planeeritakse suurendada tootmiskahtusid või kavandatakse praegusest protsessist oluliselt erinevaid tegevusi, tuleb projekti koostamise käigus kaaluda KMH läbiviimist.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel osales keskkonnaekspert Arvo Käär. Tema poolt tehtud ettepanekud aitasid leida parima paigutuse uuele reovee eelpuhastile ja puurkaevule. Keskkonnaeksperti arvamuse kohaselt omab Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaselts reovee eelpuhastit. Reovee eelpuhasti

rekonstrueerimine tõstab tehase keskkonnasäästlikkust tänu reovee põhjalikumale puhastamisele rasvadest ja lämmastikust.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Looduskaitseaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ja selle ümbruses ei paikne.

Ettevõttes tekib tootmisprotsessi tulemusel kaks põhiprodukti - tehniline rasv ja liha-kondijahu. Tehniline rasv põletatakse suures osas ettevõtte aurukatlas soojusenergia saamiseks, ülejääk turustatakse. Liha-kondijahu turustatakse põletamiseks või küttegaanulite valmistamiseks.

Planeeringualal tekkivad jäätmed on ainult olmejäätmed. Krundil nr 2 on olemas prügikonteiner olmejäätmete jaoks. Prügikonteinerite või prügihoonete paigutus uute hoonete juures lahendatakse koos arhitektuurse projekti koostamisega asendiplaanil.

Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu tuleb neile rajada varjualused. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse jäätmekäitlusaluse omava firma poolt mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Planeeringualale paigaldatakse lisaks väiksemaid prügiurne, näiteks hoonete sissepääsude juurde.

Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse jäätmeveofirma poolt Torma või Jõelähtme prügilasse Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsiga sõlmitud prügiveo lepingu alusel.

Väike-Maarja Vallavolikogu poolt kehtestatud täiendavate dokumentide nimekiri, mille sisu täitmine on kohustuslik hoonete ning rajatiste omanikele, on ära toodud kasutatud kirjanduse loetelus käesoleva detailplaneeringu seletuskirja lõpus.

TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit hoone seinast. Hooned ehitatakse minimaalselt TP3 tulepüsivusklassiga.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt.

Lähim tulekustutusvee hoidla mahutavusega 150m³ asub „lennulennult“ umbes 250 meetri kaugusel ida pool. Nimetatud veehoidla vahetus läheduses paikneb ka Päästeteenistuse tugikomando.

Kui krundile nr 1 rajatakse puurkaev, siis on mõistlik see välja ehitada nii, et vajadusel saaks kaevust võtta vett ka tulekustutustöödeks.

Tulekahjualarm tehase territooriumil antakse sireenide kaudu.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” ja selle lisadest ning Eesti standardist EVS 812-4:2005 osa 4: „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus”.

Tervisekaitse

Hooned varustada peale automaatse tulekahjusignalisatsiooni ka ventilatsioonisüsteemidega. Valgustus territooriumil ja hoonetes peab olema piisav ning peasissepääsud kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde.

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala valdavalt tüüpi tootmisalad. Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- tuleb kujundada selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem;
- tuleb tagada territooriumi jälgitavus.

Kasutatud kirjandus:

1. Planeerimisseadus;
2. Veeseadus;
3. Jäätmeseadus;
4. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus;
5. Teeseadus;
6. Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171;
7. Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a määrus nr 61;
8. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni katsevööndi ulatus Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a. määrus nr 76;
9. Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord, Vabariigi Valitsuse 23. oktoobril 2008.a määrus nr 155;
10. Elektriõhutusseaduse alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002 määrus nr 211;
11. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 “
12. Eesti standard EVS 812-4:2005 osa 4 Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus;
13. Väike-Maarja valla üldplaneering, OÜ inter-projekt töö nr A 21-06;
14. Väike-Maarja valla arengukava;
15. OÜ Kupi 2004, Väike-Maarja valda Ebavere külla rajatava Loomsete Jäätmete Käitlemise tehase tehnilise projekti ja ehitusloa keskkonnamõjude hindamine;
16. OÜ Hendrikson&Ko, töö nr 1137/08, Lääne-Virumaal Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuva Loomsete Jäätmete Käitlemise Aktsiaseltsdetailplaneeringu ala keskkonnamõju eelhindang;
17. AVR Projekt OÜ, töö nr 92/1001, Lääne-Virumaa Väike-Maarja vald Ebavere küla detailplaneering Loomsete Jäätmete Käitlemise tehase rajamiseks;
18. OÜ Projekteerimiskeskus, töö nr 65/0806 „Väike-Maarja vald Ebavere küla Kaarma tööstusala detailplaneering”.

19. Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskirja kinnitamine
20. Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskirja täiendamine
21. Väike-Maarja valla Reovee ja fekaalide käitlemise eeskiri
22. Väike-Maarja valla Reovee ja fekaalide eeskirja muutmine
23. Väike-Maarja valla Jäätmehoolduseeskiri
24. Väike-Maarja Valla veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse hinna reguleerimise kord
25. Väike-Maarja valla ehitusmäärus

Koostas:

Külli Õisma

20. juuni 2010