



# LÄÄNE-VIRUMAA VÄIKE-MAARJA VALD

## EBAVERE KÜLA

### DETAILPLANEERING

#### LOOMSETE JÄÄTMETE KÄITLEMISE TEHASE RAJAMISEKS

Tellija: Loomsete Jäätmete Käitlemise AS

Aadress: Lai 39/41 Tallinn 15056

Töö nr.: 92 / 1001

Juhataja:

A. Klaasen

Arhitekt-tehnik:

K. Karjus

Rakvere  
2002

## Detailplaneeringu seletuskirja koosseis:

|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| Detailplaneeringu koostamise alus       | lk.1 |
| Lähteolukord                            | lk.1 |
| Arhitektuur-planeerimise lahendus       | lk.2 |
| Liikluskorraldus                        | lk.2 |
| Kaitsevööndid, kitsendused, servituudid | lk.3 |
| Heakorrastus, kattega alad              | lk.4 |
| Keskkonnakaitse, jäätmekäitlus          | lk.5 |
| Tuleohutus                              | lk.5 |
| Tehnovõrgud                             | lk.5 |

### Lisad:

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. V-Maarja Vallavolikogu otsus<br>detailplaneeringu algatamise kohta | 1 leht  |
| 2. Detailplaneeringu lähteülesanne                                    | 4 lehte |
| 3. Situatsiooni skeem                                                 | 1 leht  |
| 4. Hooneregistri väljavõtted                                          | 2 lehte |
| 5. Lääne-Virumaa Keskkonnateenistuse seisukoht                        | 3 lehte |
| 6. Lääne-Virumaa Tervisekaitsetalituse seisukoht                      | 1 leht  |
| 7. Aico Agro AS-i seisukoht                                           | 1 leht  |

|                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| 8. L-Viru maavalitsuse seisukoht                                           | 1 leht   |
| 9. Kooskõlastused                                                          | 2 lehte  |
| 10. Planeeringuala vaated                                                  | 1 leht   |
| 11. V-Maarja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise kohta      | 1 leht   |
| 12. Koopia detailplaneeringu avalikustamise kuulutusest "Virumaa Teatajas" | 1 leht   |
| 13. Avalikust arutelust osavõtjad                                          | 1 leht   |
| 14. V-Maarja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta      | 1 leht   |
| 15. Detailplaneeringu joonised                                             |          |
| 15.1 Tugiplaan                                                             | joonis 1 |
| 15.2 Sihtotstarbed, välisvõrgud                                            | joonis 2 |
| 15.3 Hoonestus-, liiklus- ja haljastusplaan                                | joonis 3 |
| 12. Keskkonnamõjude hindamine                                              | 33 lehte |

# SELETUSKIRI

## DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Loomsete Jäätmete Käitlemise AS, kui asjast huvitatud ettevõtte, esitas 15.augustil 2001.a. Väike-Maarja Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Väike-Maarja vallas Ebavere külas Kaarma tööstuspiirkonnas asuvale maa-alale.

Koostatud detailplaneeringu aluseks on Väike-Maarja Vallavolikogu poolt 29.augustil 2001.a. tehtud otsus nr.21 detailplaneeringu algatamisest koos väljastatud lähteülesandega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on anda ettepanekud maa-ala krundijaotuseks, kruntidel ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude paigutus ja liikluskorraldus, põhimõtteline haljastus ja heakorrastus, keskkonnakaitse abinõud, ehitiste vahelised kujad ja ligipääsud päästetöödeks.

## LÄHTEOLUKORD

### **Kehtivad planeeringud. Maa-alade sihtotstarbed.**

Planeeringuga käsitletava maa-ala sihtotstarbeks vastavalt kehtivale üldplaneeringule on tootmismaa. Lääneosas asuv vallatee ala on liiklusmaa.

### **Katastriüksused.**

Planeeringualal maaüksusi moodustatud ei ole ning maa kuulub riigile.

Detailplaneeringuga vaadeldava ala naabrusesse jääb põhjaosas Väljaku katastriüksus 92702:004:1840, mis on moodustatud ostueesõigusega erastamiseks AS-le Aico Agro ja lõunaosas Lao katastriüksus 92702:004:1850, mis samuti on moodustatud ostueesõigusega erastamiseks AS-le Aico Agro. Mõlema sihtotstarbeks on põllumajanduslike tootmishoonete maa.

Detailplaneeringuga vaadeldavas alas asub ka lõuna pool asuv Mesiniku katastriüksus 92702:004:1670.

### **Ehituslik ja looduslik situatsioon.**

Maa-ala, millele on detailplaneeringu koostamine algatatud, asub Väike-Maarja alevikust kagus, Ebavere külas, Rakvere-Vägeva maanteest ca 800 m lääne pool.

Põhjast, idast ja lõunast piirneb planeeringuala kruntidega, millel asuvad silikaatkivist välisseintega tootmishooned ja laod, samuti metallkarkassil kaarhallid. Põhja pool asub põllumajandustehnika hoiuplats. Planeeringualast kagus asuvad teraviljapunkrid. Läänekaarest piirneb planeeringuala kruusakattega vallateega ja põllumajandusmaaga.

Detailplaneeringu maa-ala keskosas paikneb rohukuiviste vabriku hoone ning selle kõrval endiste kütusemahutite betoonalused, mis kõik kuuluvad AS-le

Aico Agro. Rohujahulaost lõuna pool asub viilkatusega kivikuur-ladu, mis kuulub OÜ-le Ebavere Suurtalu. Selle kõrval asub AS-le Eesti Energia kuuluv alajaam. Maa-ala põhjaosas asuvad poolelioleva ehituse (kuivati) konstruktsioonid, nende omanik on AS Aico Agro.

Planeeringuala on põhja poolt piiratud vörkaiaga. Hoonete ümbrus on osaliselt asfalteeritud.

Suurem osa maa-alast on korrastamata ning kaetud loodusliku madalhaljastusega.

#### **Liikluskorraldus.**

Planeeringuala liiklusintensiivsus on praegu minimaalne, kuna seal liiguvad üksikud rohukuiviste vabrikut ning laohoonet teenindavad veokid.

## **ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS**

### **Maa-alade sihtotstarbed ja krundijaotus.**

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku määrata olemasolevatele hoonetele-rajatistele teenindusmaa ning seeläbi planeeringualale moodustada seitse maaüksust. Nende kõigi sihtotstarve on tootmismaa (alajaotusega tootmishoonete maa või põllumajanduslike tootmishoonete maa).

Planeeringuala loodeosas moodustatakse maaüksus nr.1 pindalaga 9437 m<sup>2</sup>, millele rajatakse loomsete jäätmete käitlemise tehas (sihtotstarve on tootmishoonete maa).

Selle maaüksuse kõrval, poolelioleva kuivati ümber, asub eraldi maaüksus nr.2 pindalaga 3609 m<sup>2</sup> (sihtotstarve on tootmishoonete maa).

Sellest ida pool asub hoonestamata maaüksus nr.3 pindalaga 10618 m<sup>2</sup> (sihtotstarve tootmishoonete maa).

Maaüksus nr.4 moodustatakse vallatee äärde pindalaga 2434 m<sup>2</sup> (sihtotstarve on tootmishoonete maa).

Sellest ida poole, rohukuiviste vabriku teenindamiseks moodustatakse maaüksus nr.5 pindalaga 4272 m<sup>2</sup> (sihtotstarve on põllumajanduslike tootmishoonete maa).

Planeeringuala lõunaosas on UÜ-le Ebavere Suurtalu kuuluva hoone teenindamiseks kavandatud maaüksus nr.6 pindalaga 5059 m<sup>2</sup> (sihtotstarve on põllumajanduslike tootmishoonete maa).

Naabruses paiknevale alajaamale jääb maaüksus nr.5 pindalaga 203 m<sup>2</sup> (sihtotstarve on tootmishoonete maa).

### **Ehitusõigus.**

Detailplaneeringu joonisel "Hoonestus-, haljastus- ja liiklusplaan" on näidatud planeeringualale tervikuna jäävate moodustatavate maaüksuste ehituskeelualad, mis on üldjuhul 5 meetrit maaüksuse piiridest. Rajatavate uute ehituste või olemasolevate hoonete juurdeehituste tulepüsivusklass on TP-3 või parem.

Moodustatavate maaüksuste täisehitusprotsent on 45 kuni 70 ning hoonete korruselisus kuni 2. Maaüksuste pindalad ja ehitusõiguse näitajad on näidatud tabeli kujul joonisel 3.



## LIIKLUSKORRALDUS

### **Liiklemisvõimalused maaüksustel.**

Liiklemisvõimalused ümber olemasolevate hoonete on kõigil moodustatavatel maaüksustel piisavad. Sõidukite liiklemiseks jäävate alade suurused igal maaüksusel täpsustatakse hiljem katendite ehitamise projektides.

Moodustatava maaüksuse nr.1 sissesõidud on kavandatud kahest kohast lääne pool asuvalt vallateelt. Samuti on võimalik juurdepääs lõuna pool paiknevate hoonete vahelt.

Maaüksusele nr.2 tagatakse sõidukite juurdepääs läbi naabermaaüksuse nr.3 edela ning lõuna poolt teeservituutide kehtestamise kaudu.

Maaüksusele nr.3 on tagatud juurdepääs lääne poolt läbi maaüksuste nr.5 ja nr.4 ning lõuna poolt läbimaaüksuse nr.6, kus on kehtestatud teeservituudid. Samuti on võimalik juurdepääs detailplaneeringuala kirdenurgast väljapoole jäävat teed pidi.

Maaüksusele nr.4 tagatakse juurdepääs lääne pool vallateelt ning ida pool mööda olemasolevat juurdesõiduteed, mis on kaetud teeservituudiga.

Alajaamale maaüksusel nr.7 on ette nähtud juurdepääs lääne poolt läbi maaüksuste nr.4, nr.5 ja nr.6. Tagatakse samuti teeservituudiga.

### **Parkimine.**

Loomsete jäätmete töötlemise tehase maa-alal lahendatakse sõiduautode ja veoautode parkimine ehituse põhiprojektis sõltuvalt hoone asukohast.

Teistel maaüksustel korraldatakse parkimine lähtuvalt krundi liikluskorraldusest.

## KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

### **Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid**

Alus: Eesti energiasaadus (RT I 1997, 52, 833, prg.15 lõige 2)

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.

Alajaamade kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alus: EPN 17

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

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 meeter; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

### **Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

Alus: EPN 17

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

### **Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

Alus: EPN 17

Lubatud kaugus hoonete vundamendist 5 m; puutüvedest 2 m; kanalisatsioonitrassist 1,5 m.

#### **Gaasitorustiku kaitsevöönd ja kaugus rajatistest**

Alus: Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus (RT I 1999, 8, 123)

Maa alla paigutatud gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemale poole gaasitoru telge rõhu korral alla 5 bari sõltumata gaasitoru läbimõõdust on vähemalt 1 m.

Alus: EPN 17

Alla 5 barise survega gaasitoru kaugus hoone või rajatise vundamendist peab olema vähemalt 2 meetrit, kõrghaljastuse rajamisel peab olema puutüve kaugus trassist 1,5 meetrit.

#### **Kitsendused.**

Maaüksusi läbivate tehnovõrkude kohale on seatud kitsendused vastavalt seadusele.

See kehtib eelkõige vaadeldava ala lõuna osas asuva Mesiniku katastriüksuse kohta, mida läbivad nii survekanalisatsioonitrass kui ka sidekaablitrass.

Ehitatava tehase tehnovõrgud on kavandatud rajada nii, et need ei läbiks naabermaaüksusi ning kitsendusi ei ole vaja seada (v.a. ida poolt ehitualani suunduv sidetrass).

Kui trassi valdajate ja maaomanike kokkuleppel olemasolevad trassid asendatakse uutega teises asukohas, kaotavad kehtivad kitsendused oma tähenduse asendatud trassi kohta.

#### **Servituudid.**

Teeservituudid on näidatud det.planeeringu joonisel nr.3, nende laius on 7,0 ja 8,0 m. Need seatakse selliselt, et vallateest eemal asuvatele maaüksustele oleks tagatud takistusteta juurdesõit.

Maaüksusele nr.3 tagatakse juurdepääs lõuna ja lääne poolt üle maaüksuste nr.4, nr.5 ja nr.6 alade.

Maaüksusele nr.2 on servituudiga võimaldatud juurdepääs lõuna poolt (üle maaüksuste nr.3 ja nr.6 ning üle Lao maaüksuse) ning edela poolt üle maaüksuse nr.4, nr.5 ja nr.3.

Võimaldamaks juurdesõite põhja poolasuvatele maaüksustele, on Lao katastriüksusel näidatud teeservituudi ala.

## **HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD**

### **Heakorrastus.**

Planeeringuala vajab heakorrastamist - ära vedada ja utiliseerida tuleb kinnistutel paiknevad vanaraud, praht, kasutatud ehitusmaterjalid jms. Maaüksuste piiride läheduses, vallatee poolses küljes paiknevad haljasalad vajavad tasandamist ja regulaarset niitmist. Samuti tuleb likvideerida võsa ning väheväärtuslik taimestik eemaldada. Olemasolevale taimestikule anda hoolduse teel kultuurne ilme.

Kõrghaljastus kavandatud mööda maaüksuse nr.1 lääne- ja põhjapiiri, maaüksuse nr.3 põhja- ja idapiiri, maaüksuste nr.4 ja nr.6 läänepiiri.

**Kattega alad.**

Maaüksusele nr.1 on otstarbekas rajada asfaltkattega plats (parkimine ja tehase tehniline teenindus), samuti tuleks asfalteerida tehase vahetu ümbrus. Asfaltkatendite täpsed alad antakse ehituse tehnilises projektis sõltuvalt hoone asukohast.

Kõik sissesõiduteed maaüksustele vallatee poolt on soovitatav ehitada asfaltkattega.

**Piirded.**

Maaüksusele nr.1 on võimalik rajada piire lääne poolt koos sissesõiduvärvatega. Põhjapoolisel piiril asuv olemasolev piire tuleb kas korrastada või asendada.

Teistel maaüksustel on võimalik piirdeid rajada krundipiiridele, kuid servituutidega kaetud aladele piirdeid rajada ei tohi.

**KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS**

Planeeringuala kohta on koostatud keskkonnaeksperti Arvo Käärdi poolt keskkonna mõjude hindamise programm, mille aruanne kuulub detailplaneeringu koosseisu eraldi köitena.

Juhul kui planeeringuala hoonetes hoitakse õlisid või kemikaale, peab vastava hoone põrand olema õlikindel ning hoone varustatud absorbeeruva ainega mahavalgunud õlide lokaliseerimiseks ning neutraliseerimiseks.

Keskkonnohtlike ainete ladustamisel peab olema välja töötatud tegevusplaan reostuse kiire likvideerimise läbiviimiseks.

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse maapinna vertikaalkallete abil haljasaladel.

Ettevõtlustsooni jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja samuti mitmesuguste pakendite hoidmise ja äraveoga. Igal hoonel peab olema oma prügikonteiner, mille tühjendamist tuleb teostada mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs igale hoonetele on tagatud värvate kaudu ning sissesõitudega üle teeservituudi alade.

**TULEOHUTUS**

Maa-ala detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Eesti Projekteerimismäärade EPN 10.1-st ja EPN 10.1/AM-1-st.

Planeeringualale varem rajatud hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP-2 ja TP-3. Nõutavad tuleohutuskujud ehitiste vahel ning hoonete kaugused planeeritavate maaüksuste piiridest vastavad nõuetele.

Võimalike kustutustööde teostamiseks on maaüksustele ligipääs tagatud sissesõiduteede kaudu lääne poolt ja teeservituudi ala kaudu lõuna poolt.

Piirete rajamise korral peab sissesõiduvärvade laius peab olema vähemalt 4 meetrit. Kõikide hoonete ümber on tagatud päästetehnikale piisav ala (vähemalt 5,0 m) ümbersõidu teostamiseks.



Tulekustutusvee varud tagatakse Rakvere- Vägeva maantee ääres asuvast maa-alusest veehoidlast, mis asub planeeringualast ca 1 km kaugusel ida pool. Teine, ca 400 meetri kaugusel lõuna pool asuv 200 m<sup>3</sup> mahutavusega maa-alune veehoidla paikneb AS Flexa Eesti tehase territooriumil. Maa-alale rajatavad hooned on vajalik varustada piksekaitsetega.

## TEHNOVÕRGUD

### **Olemasolev olukord ja planeeringu lahendus.**

Planeeringualal asuvad elektrikõrgepinge ja -madalpinge õhuliinid, maa-alused tehnovõrgud praktiliselt puuduvad. Vaadeldava ala lõunaosas asub survekanalisatsioonitrass ning idaosas sidekaabli kanalisatsioonitrass.

Loomsete jäätmete käitlemise tehase varustamine tehnovõrkudega toimub allpool toodud lahenduste kohaselt (krundisistest trasside asukoht ja parameetrid lahendatakse ehitusprojekti koostamisel).

#### **Elektrivarustus.**

Vajalik on ümber tõsta alajaamani ulatuv põhja-lõuna suunaline kõrgepinge õhuliin vallatee äärde või asendada see kaabelliiniga (lahendus antakse AS Eesti Energia poolt).

Lõuna pool asuvast alajaamast rajatakse maa-alune elektrimadalpinge toitekaabel tehase krundini ja poolelioleva ehituseni maaüksusel nr.2.

#### **Veevarustus.**

Veevarustuse tagamiseks tuleb välja ehitada ca 800 meetri pikkune veetrass. See saab alguse ida pool paiknevast OÜ-le Pandivere Vesi kuuluvast veetrassist, mis suundub AS Flexa Eesti tehasele. Väljavõtte täpne koht trassist täpsustatakse tehnilistes tingimustes. Uus veetrass tuleb välja ehitada rajatava tehase krundini paralleelselt olemasoleva vallateega.

#### **Kanalisatsioon.**

Tehase heitveed suunatakse kanalisatsiooni ülepumpamisjaama kaudu piki tee idapoolset teepeenart rajatava survekanalisatsioonitrassi kaudu (pikkus kuni 200 m) olemasoleva trassini.

#### **Gaasivarustus.**

Tehase küte on kavandatud gaasikatla baasil. Selleks tuleb katlamajani välja ehitada gaasitrass, mille pikkuseks on ca 800 meetrit. See saab alguse ida poolt (asub väljaspool detailplaneeringu ala), kus rajatavast ühenduskohast ehitatakse trass paralleelselt veetrassiga piki vallateed lääne suunas kuni tehase krundini.

#### **Sidevarustus.**

Ehitatava tehase sidevarustuse ühendus teostatakse maa-aluse kaabelliiniga teraviljahoidlate lähedal asuvast sidekaabelliinist, kust see suunatakse lääne poole läbi maaüksuse nr.3 tehase krundini.

Trassidele on seatud ka kitsendusosalad vastavalt nõuetele (vt. joonis 2).

Koostas:



A.Klaasen