



VÄIKE-MAARJA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Väike-Maarja

19. oktoober 2023 nr 723

Detailplaneeringu koostamise algatamine, Tehase tn 4 ja 6 Ebavere

1. Asjaolud

1.1 Vinkymon OÜ (registrikood 12284089) esitas taotluse Ebavere külas Tehase tn 4 (katastritunnus 92801:001:0622, pindala 22 942 m², sihtotstarve tootmismaa) ja Tehase tn 6 (katastritunnus 92801:001:0623, pindala 15 001 m², sihtotstarve tootmismaa) asuvate katastriüksuste maa-alale detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse luua eeldused toiduainetööstuse kompleksi rajamiseks. Sealhulgas on kavas rajada fermenteeritud teravilja ja teraviljast ekstrakti tootmise tootmishoone (ligikaudne ehitisealune pind üle 7000 m² ja kõrgus üle 20 m), biogaasi mahutid, tootmishoone mahutipark, kaalumaja labori ja kontoriga, autokaal, katlamaja, teravilja vastuvõtt, elevaator, teravilja kuivati, teravilja mahutipark, puurkaev. Kavandatav tootmisprotsess põhineb fermenteeritud teravilja ja teraviljast ekstrakti tootmisel ning protsessis toodetud biogaasi kasutab ettevõtte elektri, soojuse ja auru tootmiseks, mis kasutatakse ise ära tootmisprotsessides. Kavandatav käitis asub kaitsmata põhjaveega nitraaditundlikul alal.

1.2 Planeeringuala asub kehtiva Väike-Maarja valla üldplaneeringu kohaselt tootmismaa juhtotstarbega alal.

1.3 Tehase tn 4 kinnistul paikneb kompleksi ehitusalasse jääv hoone (endine meristeemkultuuride labor), mis on planeeritud lammutada. Tehase tn 4 kinnistu piirab Aiandi alajaama kinnistut (katastritunnus 92702:004:2090), millel asuvale alajaamale kavandatakse planeeringuga uus asukoht. Olemasolevad võrgud on ette nähtud ühendada uude planeeritavasse alajaama. Tehase tn 6 asuv kinnistu on hoonestamata.

1.4 Planeeringualaga piirneval Tehase tn 8 asuval kinnistul asub biogaasijaam. Planeeringuala piirneb põhjakaarest elamuraaga (Tööstuse tn 5), kus ei ole elanikke. Lisaks on planeeringuala piirinaabrid Kaarma tankla katastriüksus (katastritunnus 92702:004:1570), kus asub tankla ja Mäemuru katastriüksus (katastritunnus 92702:004:0072), millel asub hobuste treeningplats. Planeeringuala piirneb lõunast Kaarma tee katastriüksusega (katastritunnus 92601:001:0256, liikluspinna nimi Tehase tänav). Üle tänava jääb planeeringualast lõunasse Tehase katastriüksus (katastritunnus 92801:001:0021), kus asub graanuli tootmise tehas.

1.5 Kavandatava ettevõtte vahetus läheduses ja planeeringuala territooriumil kaitstavaid loodusobjekte ei asu. Lähimateks kaitstavateks loodusobjektideks on 700 m kaugusele edelasse jääv Natura 2000 võrgustikku kuuluv Ebavere loodusala ja Ebavere maastikukaitseala. Samuti jääb 500 m kaugusele edelasse III kaitsekategooriasse kuuluva hiireviu (Buteo buteo) elupaik.

1.6 Kavandatavast elektrienergia vajadusest ligikaudu 60% ja soojusenergiast ligikaudu 30% on kavas toota biogaasist. Biogaasi on kavas saada kohapeal kääritamise järgist (nn raba), kuhu lisatakse teraviljakestad jm tooraine käitlemisel tekkivad orgaanilised jäägid. Kui toodetakse biogaasi rohkem, kui suudetakse käitises ära tarbida (nt kui liinid seisavad, sh nädalavahetused ja pühad), siis kogutakse biogaas puhvermahutitesse ning kasutatakse hiljem elektri ja soojuse tootmiseks. Eeldades, et hoiustada on vaja maksimaalselt 3 päeva kogus, on vaja käitises mahutit ca 4 tonni biogaasi hoidmiseks.

1.7 Eeldatav kuine veevajadus on 5000 m³ (so ca 165 m³ päevas). Veevarustus tagatakse tehase territooriumile kavandatava puurkaev-pumpla baasil. Puurkaev on kavas rajada ettevõtte territooriumile. Kuna võetavat vett kasutatakse toiduainete valmistamiseks, peab vesi olema joogivee kvaliteediga.

1.8 Reovett tekib hinnanguliselt ligikaudu 100 m³ ööpäevas. Täpne reoveelahendus on võimalik anda detailplaneeringu koostamise edasises etapis, kui on olemas võrguvaldaja (OÜ Pandivere Vesi) tehnilised tingimused. Reoveepuhastisse siseneva orgaanilise aine reostuskoormus on ca 8000 inimekvivalenti, kuid tegemist on eelpuhastiga (reovesi puhastatakse osaliselt ja puhasti läbimise järel reovesi juhitakse ühiskanalisatsioon) või tööstusreoveepuhastiga (puhastavad vaid tööstuses või muu tootmise käigus tekkinud reovett ja kust heitvesi juhitakse otse suublasse).

Reoveekäitluse lahendamiseks on järgnevad võimalused:

1) planeeritava tehase territooriumile kavandatakse reovee puhastamiseks kinnine reoveepuhastussüsteem, mis puhastab reovee taaskasutatavaks veeks (nn hallvesi, mida saab kasutada näiteks kastmiseks, pesu pesemiseks, tualeti loputamiseks ja tehniliseks kasutamiseks); puhastusaste sõltub vee taaskasutamise võimalustest ja viisist ning taaskasutamisele järgnevalt käitlemisest, sh kas vesi juhitakse suublasse või kanalisatsiooni;

2) planeeritud tehase territooriumile kavandatakse reovee puhastamiseks kinnine reovee eelpuhastussüsteem, mis puhastab reovee Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud piirväärtustele vastavaks ning puhastatud reovesi suunatakse ühiskanalisatsiooni;

3) planeeritud tehase territooriumile kavandatakse reovee puhastamiseks kinnine reovee puhastussüsteem, mis puhastab reovee suublasse juhtimiseks keskkonnaministri määruses „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud nõuetele vastavaks; heitveesuublasts võib olla nii veekogu kui pinnas.

2. Vallavalitsuse põhjendused

2.1 Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Kehtivas Väike-Maarja valla üldplaneeringus on sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustuslikkus muu hulgas järgmistel juhtudel:

1) kui kavandatakse rajada üle 1000 m² ehitisealuse pinnaga tootmis- või laohoonet;

2) kui planeeritav ala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitsmata põhjaveega alal.

2.2 Kehtiva Väike-Maarja valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala tootmismaa juhtotstarbega, seega on algatatav detailplaneering üldplaneeringu kohane.

2.3 Teadaolevatel andmetel ei kavandata tegevusi, mis tingiksid keskkonnamõju strateegilise hindamise või eelhindamise läbiviimise kohustuse detailplaneeringu koostamise käigus (nt

keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumine, vee-, pinnase- ja õhusaastatus, oluline jäätmetekke või mürataseme suurenemine). Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega mürataseme suurenemist. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringuga määratud tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Eelnevat arvestades saab asuda seisukohale, et planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja planeeringuruumis tekkivad keskkonnaküsimused on võimalik lahendada planeeringu koostamise ja avaliku menetluse käigus.

2.4 Väike-Maarja Vallavolikogu 25.01.2018.a määruse nr 4 „Ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest tulenevate ülesannete volitamine“ § 4 lõike 6 ning 09.02.2023.a määruse nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotuid kulude kandmise kokkuleppimise kord“ § 2 alusel sõlmis vallavalitsus Vinkymon OÜ-ga ja OÜ-ga Hendrikson & Ko halduslepingu Ebavere külas asuvate Tehase tn 4 ja 6 ning Aiandi alajaama kinnistute maa-alale koostatava detailplaneeringu koostamise tellimise, detailplaneeringu koostamisega seotud kulude kandmise ja detailplaneeringukohaste teede, parklate ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste välja ehitamise ja välja ehitamisega seotud kulude katmise kohustuse täielikuks ülevõtmiseks. Lepingu alusel koostab detailplaneeringu OÜ Hendrikson & Ko ning Vinkymon OÜ kohustub maksma tasu detailplaneeringu koostamise eest, kandma kõik detailplaneeringu koostamisega seotud kulud ja rajama omal kulul kõik detailplaneeringukohased rajatised.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2, § 128 lõigete 1 ja 5, Väike-Maarja Vallavolikogu 25.01.2018.a määruse nr 4 „Ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest tulenevate ülesannete volitamine“ § 3 punkti 2, Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14 kehtestatud Väike-Maarja valla üldplaneeringu ja eelneva alusel annab Väike-Maarja Vallavalitsus korralduse:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Ebavere külas asuvate Tehase tn 4, Tehase tn 6 ja Aiandi alajaama katastriüksuste (katastritunnused 92801:001:0622, 92801:001:0623 ja 92702:004:2090) ligikaudu 3,8 ha suurusele planeeringualale toiduainetööstuse kompleksi rajamiseks vastavalt korralduse lisaks olevale planeeringuala asukohaskeemile.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Väike-Maarja Vallavalitsusele või kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Kesküla
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Maris Kõrgmäe
vallasekretär