

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- Planeerimisseadus
- Farm In Productions OÜ 06.07.2016 taotlus Tööstuse maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks (reg nr 7-6/16/232)
- Imavere Vallavalitsuse 8. september 2016 korraldus nr 179 „Tööstuse katastriüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“
Lisa 1: Detailplaneeringu lähteseisukohad
Lisa 2: Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Tööstuse detailplaneeringualal

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Veeseadus
- Asjaõiguseadus

- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine

- Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 -183,0"
- Imavere Vallavolikogu 19.06.2008 määrus nr 13 „Imavere valla üldplaneering aastani 2015“ ja Imavere Vallavolikogu 24.04.2014 otsus nr 12 „Üldplaneeringu ülevaatuse tulemuste kinnitamine“.
- Imavere valla arengukavad
- Imavere valla jäätmehoolduseeskiri
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad tingimused
- võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- hea ehitustava
- Imavere Vallavalitsuse 11.06.2007 korraldusega nr 88 kehtestatud Paiaristi maaüksuse detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Järvamaa, Imavere vald, Imavere küla, Tööstuse (23401:003:0034) maa-ala plaan tehnovõrkudega (Ruuťjuur OÜ töö nr 16_136, juuli 2016)
- Imavere vallas Imavere külas Tööstuse maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (Adepte Ekspert OÜ, juuli 2016)

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Planeeringuala asub Järvamaal Imavere vallas Imavere külas, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa, 49 Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia tee ja 2340029 Järavere tee (kohalik tee) vahelisel alal.

Planeeringuala paikneb Imavere külakeskusest ca ühe kilomeetri kaugusel põhjasuunas.

Lähim bussipeatus Paia paikneb vahetult planeeringuala naabruses ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ning Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia tee ristmikul, peatus „Imavere“ asub Imavere küla keskses.

Tööstuse maaüksuse lähinaabrusest iseloomustavad põllu- ja rohumaad ning nende vahel hajaasustuses olevad üksikud elamud.

Lähimad eluhooned Magasi-Aida ja Papli kinnistul jäävad lõunasse ca 140-170 m kaugusele planeeritava maaüksuse (kat nr 23401:003:0034) piirist.

Teisel pool Viljandi maanteed ca 450 m kaugusel asuvad Stora Enso Eesti AS Imavere Saeveski tootmisüksused (komponentide tehas).

Tööstuse maaüksusest põhja ja idasuunas paikneval Paiaristi maaüksusel kehtib Imavere Vallavalitsuse 11.06.2007 korraldusega nr 88 kehtestatud *Paiaristi maaüksuse detailplaneering*. Nimetatud detailplaneering on käesolevaks ajaks realiseerimata.

Imavere valla üldplaneeringu põhijoonise kohaselt paikneb Tööstuse maaüksus perspektiivsel tootmis- ja ärimaa juhtfunktsiooniga (TTp+Bp) detailplaneeringu kohustusega alal.

Vastavalt Imavere Vallavalitsuse 08.09.2016 korraldusele nr 179 on Imavere külas Tööstuse katastriüksuse detailplaneeringu eesmärk välja selgitada võimalused Tööstuse katastriüksusele õlikultuuride töötlemise tootmishoonete, õlikultuuride ja teravilja kuivatamise ja hoiustamiskompleksi rajamiseks. Detailplaneeringu üldesmärgid algatamise taotluse kohaselt on ehitusõiguse määramine, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine, tehnoarajatiste ja -võrkude planeerimine, maa sihtotstarve muutmise, servituutide vajaduse määramine. Hoonete ja rajatiste ehitustegevus on kavandatud ellu viia kaasaegsel tehnoloogilisel tasemel järgides keskkonnakaitselisi, projekteerimis- ja ehitusalaste õigusaktide nõudeid ja head tava. Planeeringuala pindala on ca 4 ha. Käesolev detailplaneering ei sisalda Imavere valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Tööstuse katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu alale ulatuvad Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustavast teemaplaneeringust "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 -183,0" tulenevad kitsendused.

Kavandatud põllumajandusliku ümbertöötlemise ettevõtte asukoht on valitud tulenevalt teede soodsast asukohast, elamualadest piisavas kauguses. Kavandatud asukohast tulenevalt ei liigu transport elamualadest läbi, vaid jääb võimalikult põhimaantee (sh ka perspektiivse liiklussõlme) lähedusse.

3. LÄHTEOLUKORRA ISELOOMUSTUS.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Tööstuse katastriüksusele paikneb riigitee nr 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa, riigitee nr 49 Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia tee ja kohaliku 2340029 Järavere tee (eratee) vahelisel alal.

Tööstuse katastriüksus on edelasuunas välja venitatud ebakorrapärase ristküliku kujuline maatükk, mis on käesoleval ajal kasutusel rohumana.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

<i>mü nimetus</i>	<i>kü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
Tööstuse	23401:003:0034	2,94 ha	100% ärimaa

Tööstuse katastriüksusele juurdepääsu lahendamiseks on planeeringualasse haaratud osaliselt Paaristi 100% ärimaa sihtotstarbega maaüksus (23401:003:0030) ja 49 Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia tee 100% transpordimaa sihtotstarbega maaüksus (23401:005:0011).

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala piirneb:

- **põhjasuunast** Paaristi 100% ärimaa sihtotstarbega maaüksusega (23401:003:0030);
- **idasuunast** 49 Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia tee 100% transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega (23401:005:0011);
- **lõunasuunast** Põhja 100% ärimaa sihtotstarbega maaüksusega (23401:003:0063);
- **edelast** Valla 60% ärimaa ja 40% transpordimaa liitsihtotstarbega maaüksusega (23401:003:0065), Alajaama 100% tootmismaa sihtotstarbega maaüksusega (23401:003:0045) ja Graanuli alajaam 100% tootmismaa sihtotstarbega maaüksusega (23401:003:0176);
- **läänesuunast** Magasi-Aida 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega (23401:003:0175).

Planeeringuala naabruses paiknevad maaüksused on hoonestamata, edelas paikneb alajaamakompleks.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Käesoleval ajal on Tööstuse maaüksusele juurdepääs 2340029 Järavere teelt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Tööstuse ja Paaristi katastriüksustel ühendused tehnovõrkudega puuduvad.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Detailplaneeringu maa-ala, piirneb läänes Paia maaparandusehitise (MPS kood 6113160020050 / ehitise kood 001) reguleeriva võrguga.

Planeeringu maa-alast läände jääb ka ca 100 m kaugusele riigi poolt korra hoitav ühisesvool Navesti jõgi (6113160020000/001).

Maaparandussüsteemide registris ja PMA Järva keskusel tehtud kaardiandmete päringu põhjal planeeringuga haaratud maa-alal maaparandusrajatised puuduvad.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Tööstuse maaüksus on lage rohumaa, Tööstuse maaüksuse läänepiiri paikneva kohaliku tee ääres kasvab mõnes kohas põõsastik.

Tööstuse katastriüksuse reljeef on suhteliselt tasane, kerge langusega keskosa suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 65,25...66,38 m.

3.7. Kehtivad piirangud.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletaval maa-ala kehtivad järgmised kitsendused:

- 49 Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia tee (tugimaantee) kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast;
- Navesti jõe piiranguvööndi ulatus 200m (Tööstuse katastriüksuse läänenurk);
- Elering AS-le kuuluva elektriõhuliini (35-110kV) kaitsevöönd 25 meetrit mõlemal pool liini telge;
- sidekaabel ELA007 kaitsevööndiga 1+1m.

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud Tööstuse maaüksuse 100% ärimaa sihtotstarbe muutmine 100% tootmismaa (003, T) sihtotstarbeks.

Tööstuse maaüksuse piire ja planeeringualasse osaliselt jäävate Paraisti 100% ärimaa sihtotstarbega maaüksuse (23401:003:0030) ja 49 Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia tee 100% transpordimaa sihtotstarbega maaüksuse (23401:005:0011) piiride ja sihtotstarbe muutmist ei ole ette nähtud.

Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ kohaselt on katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega järgmised:

- 3) **tootmismaa** (003; T) – *tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:*
- põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;
 - toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
 - muu tootmisotstarbel kasutatav maa;

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

TT – tootmishoone maa (tootmishoone ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja –rajatiste maa, võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoonete maa.

TL – laohoone maa hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoonemaa, laoplati maa;

4.2. Krundi ehitusõigus.

- hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: kuni 15000 m²
- suurim lubatud hoonete arv: kuni 6
- hoonete lubatud suurim kõrgus: kuni 14 m
- hoonete lubatud suurim korruselisus: kuni 2

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind (1) *Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind:*

(2) *Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.*

(3) *Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosadeprojektsioon horisontaaltasapinnal.*

(4) *Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osadeprojektsioon horisontaaltasapinnal.*

(5) *Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.*

(6) *Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:*

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;

10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.3. Kruuntide hoonestusala piiritlemine.

Tööstuse katastriüksusele on ette nähtud hoonestusala, kuhu on lubatud püstitada põllumajanduslikke tootmishooneid ja tootmist teenindavaid abihooneid ning rajatise. Hoonestusala määramisel on arvestatud krundi lõunapiiril paikneva kõrgepinge õhuliini kaitsevöönditega 25 m, läänepiiril paikneva Järavere teega (avaliku kasutusega eratee). Põhjapiirist on hoonestusala kaugus 12 m, idapiirist 4 m, lõunast kattub hoonestusala kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi piiriga ja läänepiirist 13 m.

4.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hooned on lubatud püstitada ainult Tööstuse katastriüksusele määratud hoonestusalale. Kavandatud hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljöole kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete võtete kasutamine.

Põhijoonisel märgitud planeeritud hoonete kuju ja asukoht on illustreeriv.

Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kallet.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulikke (nt metall, kivi, betoon, krohv, klaas) ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale. Vältida liigselt intensiivseid värvitoone või kirevaid fassaadilahendusi.

Hoonestuse eskiislahendus tuleb eelnevalt kooskõlastada Imavere Vallavalitsusega.

Rajatiste arhitektuurinõuded.

Planeeringus on kavandatud Tööstuse katastriüksusele on lubatud rajada põllumajandusliku tootmiskompleksi juurde kuuluvaid vajalikke rajatise, sh suuregabariidilised teraviljamahutid. Rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 26 m. Maapealsete rajatiste vajadus, hulk ja asukoht täpsustada ehitusprojektis.

4.5. Piirded.

Käesolevas detailplaneeringus on lubatud piirdeaia rajamine Tööstuse katastriüksusele piirile, va lääneosas, kus piirdeaed on lubatud püstitada hoonestusala piirile. Piirdeaia lubatud kõrgus on kuni 2m, materjaliks metallvõrk või metallvõrk-paneel piire.

4.6. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs hoonestatavale tööstuse maaüksusele ja Paiaristi maaüksusele on ette nähtud T49 Imavere-Viljandi-Karski Nuia teelt.

Vastavalt kehtivale Paiaristi detailplaneeringu seletuskirja p-le 1.3.6 Liikluskorraldus on jäetud võimalus naaberkinnistule (Tööstuse) juurdepääsu rajamiseks nimetatud planeeringus 49 Imavere-Viljandi-Karski-Nuia teelt kavandatud mahasõidult.

Vastavalt tootmiskompleksi tehnoloogilisele kirjeldusele toob toorainet ja viib toodangut ära arvestuslikult 2 autot tunnis.

Mahasõidu rajamiseks riigiteelt tuleb koostada eraldi ehitusprojekt. Juurdepääsu täpne asukoht, mõõtmeid jms. arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet. **Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.**

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud Ehitusseadustiku § 71 kohased avalikult kasutatava tee kaitsevööndite ulatused:

(1) *Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.*

(2) *ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.*

Tegevusel riigitee kaitsevööndis tuleb juhendada Ehitusseadustiku §-st 72. Tegevus tee kaitsevööndis.

(1) Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

(2) Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Lisaks arvestada, et riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70.

Riigi teede kaitsevööndisse tehnovõrke (sh nende kaitsevööndeid) ei ole lubatud riigiteede alusele maaüksusele kavandada. Lubatud ei ole sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, võib planeeringualal esineda olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Edaspidi võimalike liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmetega Rehe maaüksuse planeeringualal seotud kulud kannab arendaja.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole riigitee mõjupiirkonda kavandatud elumuala ega ühiskonlikke hooneid või mõnda muud liiklusest põhjustatud tundeobjekti. Maanteelt tulev võimalik häiring ei mõjuta kavandatud tootmisobjekti, millest tulenevalt ei ole planeeringualal vajalik võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks.

Tööstuse katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu alale ulatuvad Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustavast teemaplaneeringust "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 - 183,0" tulenevad vööndid, mis on kantud käesoleva detailplaneeringu joonistele.

Vastavalt kokkuleppele Imavere Vallavalitsusega on Tööstuse katastriüksuse läänepiiril paiknev tee Järavere tee ette nähtud **avaliku kasutusega erateena**.

Parkimine on ette nähtud omal krundil, riigiteel parkimist sh manööverdamist ei ole lubatud.

Parkimiskohtade vajadus arvutada hoone ehitusprojekti (soovituslikult vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad). Kavandatud tootmisettevõtte vajab maksimaalselt 10 parkimiskohta väikeautodele ja 2-3 parkimiskohta veoautodele. Tööstuse katastriüksuse siseste teede ja platside süsteemi tuleb täpsustada ehitusprojekti objektiga.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud rajada hoonestatavale Tööstuse katastriüksusele kõrghaljastust, mis tulevikus vähendab rajatava tootmiskompleksi visuaalset mõju.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee ärajuhtimise ning tagama riigiteelt sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale. Planeeringualamaapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate kruntide maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkiinnistule. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada pinnavee tase ja vastavalt sellele otsustada, milliseid meetmeid saab kasutada.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Iga püstitatava hoone tulepüsivusklass määrata selle ehitusprojekti vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele. Iga hoone vajalik tulekustutusvee maht ja lahendus määrata ehitusprojekti mahus.

Tuletõrje hüdrandid ja tuletõrje veevõtukohtad peavad vastama eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013.

Planeeritud tootmishoonestuse välis-tulekustutusvesi on ette nähtud Tööstuse katastriüksusele on kavandatud aastaringiselt kasutatavatest veemahutitest.

Veevõtukohtade/tuletõrjehüdrantide teenindusraadiuseks on 150 m.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Ehitusprojekti tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeametiga.
--

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Veevarustus.

Kavandatud tootmiskompleksi veega varustamiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud uue puurkaevu rajamine Tööstuse katastriüksusele. Tootmiskompleksis kasutatakse vett ainult olmevajadusteks, arvestuslik veevajadus on alla 5m³ ööpäevas. Planeeritud puurkaevule on ette nähtud hooldusala raadiusega 10 m. Puurkaevu ja veetorustiku ehitamiseks tuleb koostada vastav ehitusprojekt.

5.2. Reoveekanaliseerimine.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud hoonestataval Tööstuse katastriüksusel tekkiv olmeveesi koguda krundile paigaldatavasse lekkekindlasse reoveemahutisse min mahutavusega 10 m³. Kogumismahutit tühjendada vastavalt vajadusele tsisternveokiga, mis veab selle käitlemiseks reovee ettevõttesse.

5.3. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Tööstuse katastriüksus asub Paia maaparandusehitise (MPS kood 6113160020050 / ehitise kood 001) reguleeriva võrguga maaparandusehitise maa-ala vahetus naabruses. Tööstuse katastriüksusele kavandatud tootmiskompleksi hoonete katustelt ning asfaltkattega platsidelt kokku kogutav sademevesi on ette nähtud imutada omal krundil naaberkrundidele kahjustamata. Eeldatavalt ei tulene olulist mõju maaparandusehitise (MPS kood 6113160020050) maa-ala paiknevale drenaažisüsteemile kuna kõvakatttega pidasid lisandub alale vähesel määral, sademeveed on ette nähtud imutada pinnasesse omal krundil. Vajadusel rajada Tööstuse katastriüksusele sademevee kogumiseks tiik või rakendada mõnd muud meetet (nt maa-alsed kärgmahutid).

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele.

5.4. Elektrivarustus.

Hoonestatava krundi elektrivarustus lahendatakse järgnevas projekteerimisetapis.

5.5. Tänavavalgustus.

Riigitee äärde tänavavalgustuse rajamist käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud.

Hoonestatava Tööstuse katastriüksusele ja Paiaristi territooriumile on kavandatud välisvalgustus. Valgustite asukohad täpsustada ehitusprojektis. Arvestada tuleb, et territooriumi valgustus ei pimestaks maanteel liiklejaid ja ei häiriks lähipiirkonna elanikke. Territooriumi valgustuse rajamiseks koostada vastav ehitusprojekt hoonestuse ehitusprojekti mahus.

5.6. Soojavarustus.

Tööstuse katastriüksusele kavandatud hoonete soojavarustus on ette nähtud vedelgaasiküttel töötava katlamaja baasil, mille kütus tuuakse kohale ja hoiustatakse katlamaja juurde kuuluvas vastavas mahutis. Hoonete kütteks kasutatakse ära ka kuivati jääksoojus.

Alternatiivselt on lubatud hooneid kütta elektri- ja/või maaküttega. Gaasimahuti mahutavus on ette nähtud alla 5 tonni vedelgaasi.

6. PLANEERITUD KITSENDUSED.

- Servituudi vajadus Tööstuse katastriüksusel:
 - olemasolevale kõrgepinge ja keskpinge elektriliinile kaitsevööndi ulatuses koridori laiussega (25+25m) võrguvaldaja kasuks
 - olemasolevale sidekaablile kaitsevööndi ulatuses koridori laiussega (1+1m) võrguvaldaja kasuks
 -
- Servituudi vajadus Paiaristi katastriüksusel:
 - olemasolevale kõrgepinge ja keskpinge elektriliinile kaitsevööndi ulatuses koridori laiussega (25+25m) võrguvaldaja kasuks
 - juurdepääsuservituut Tööstuse kinnistu kasuks

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Tegevus on VV määrusega kehtestatud tegevusvaldkondade loetelus, kuid künnisvõimsusest oluliselt väiksema tootmismahuga. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata vajaduse korral ka siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi.

Planeeritava alale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitsealuseid objekte. Planeeritava alal ei ole registreeritud Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel kaitsealuste taime- või loomaliikide elupaiku.

Käesoleva detailplaneeringu algatamisel hinnati keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhinnangus, vt Lisa 1. Imavere vallas Imavere külas Tööstuse maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (Adepte Ekspert OÜ, juuli 2016)

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

Ettevõtte tegevusest tulenev võimalik negatiivne keskkonnamõju ja ka keskkonnahäiring keskkonnaseadustiku üldosa seaduse mõistes peab jääma ettevõtte tootmisterritooriumile. Iga ettevõtte peab rakendama meetmeid oma tegevuse või tegevusetusega põhjustatava keskkonnahäiringu vältimiseks või vähendamiseks, kuivõrd saab seda mõistlikult oodata.

Rapsi töötlemisel seemnete küpsetusprotsessist tulenevate orgaaniliste ühendite poolt tekitatavat spetsiifilist praeõli lõhna ei teki (mida võiks lugeda lõhnahäiringuks), kuna kasutusele on kavandatud võtta siiani analoogsetes tootmiskompleksides kasutusel olevatest erinev tehnoloogia.

Kavandatav tegevus toimub kaitsmata põhjaveega alal. Kaitsmata põhjaveega alal on igasuguste suurte mahutite (k.a. õlimahutid) kasutamine riskiks avarii või õnnetuse korral. Käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud suuri vedelike-mahuteid.

Arvestades planeeritud tegevuse iseloomu võib eeldada, et maaparandusehitistele kui mõjualasse jäävale eesvoolule ja reguleerivale võrgule puudub negatiivne mõju nii ehitusaegsel kui ka ehitusjärgsel perioodil.

8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

Hoone(te)/rajatiste ehitusprojekti(de) koostamisel arvestada järgmiste nõuetega:

- Ehitusprojekt koostada vastavalt Ehitusseadustikule
- Tööstuse katastriüksusele on lubatud vastavalt tootmismaa sihtotstarbele rajada põllumajandusliku tootmisettevõtete ja seda teenindavaid abitootmise ning toodangu ladustamiseks ja transportimiseks ettenähtud ehitisi.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda
 - majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹";
- Ehitusprojekti anda hoonete ja rajatiste täpsed fassaadide lahendused.
- Hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Määruse nõudeid tuleb täita nii hoone projekteerimisel kui ehitamisel.
- Tootmishoonetele kavandada normidekohane ventilatsioonisüsteem, mis vähendab võimalikku lõhnahäiringut.
- Ehitusprojektide koostamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Hoone(te) ehitusprojekt(id) tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeametiga.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt ja/või ressursivaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.
- Tehnovõrke, sh kaitsevõndeid riigiteede alusele maaüksusele mitte kavandada.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Riigiteelt mahasõidu rajamiseks koostada eraldi ehitusprojekt, milles täpsustada juurdepääsu asukoht, mõõtmed, katendid jms.
Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega ristumiskoha ehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet
- Hoone(t)e ehitusprojekti esitada krundisiseste teede ja platside asukoht, mõõtmed, katendid.
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada Eesti standardi EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põõsaste istikud“ nõuetega.
- Ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.