



Imavere vallas Imavere külas Kadastiku tee 8, Mahe, Tahe, Tõrrepõhja ja Tõrrepõhja tee katastriüksuste detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2479/16

Tartu 2016

Merlin Kalle

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105735)

SISUKORD

SISUKORD	3
A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS, OLEMASOLEV OLUKORD JA LÄHIPIIRKONNA ANALÜÜS	5
2.1. Kirjavahetus	5
2.2. Alusplaan	5
2.3. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs	6
2.3.1. Planeeringuala katastriüksused	6
2.3.2. Liikluskorraldus	6
2.3.3. Hoonestus	6
2.3.4. Heakorrastus	7
2.3.5. Tehnovõrgud	7
2.3.6. Maaparandus	8
2.3.7. Lähipiirkonna kirjeldus	9
2.4. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	9
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK	11
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
3.2. Krundi hoonestusala	12
3.3. Krundi ehitusõigus	13
3.4. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	14
3.4.1. Veevarustus	14
3.4.2. Olmereoveekanaliseerimine	14
3.4.3. Sademe- ja tehnoloogilise vee ärajuhtimine	14
3.4.4. Tuletõrje veevarustus	16
3.4.5. Elektrivarustus	17
3.4.6. Soojusvarustus	17
3.4.7. Telekommunikatsioonivarustus	17
3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	18
3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	18
3.7. Haljastus ja heakord	18
3.8. Ehitistevahelised kujud	19
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	20
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	20
3.10.1. Planeeringuga kaasnevad majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud	21
3.10.2. Välisõhu kvaliteet	21

3.10.3.	Veevarustus, heit- ja sademevee ärajuhtimine	22
3.10.4.	Jäätmed.....	23
3.10.5.	Jäätmeload	23
3.10.6.	Transport, müra ja vibratsioon	25
3.10.7.	Radoon	26
3.11.	Servituudi seadmise vajadus	27
3.12.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	27
3.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	28
3.14.	Planeeringu elluviimine	28
B – KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE.....		29
C – JOONISED.....		31

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 1 000
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 1 000
4. Kruntimise skeem	
5. Illustreeriv materjal	

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Imavere külas asuvad Kadastiku tee 8, Mahe, Tahe, Tõrrepõhja ja Tõrrepõhja tee katastriüksused. Planeeringuala suurus on ca 13.9 ha. Planeeringuala piir on joonise paremaks loetavuseks nihutatud katastripiiridest lahku.

Planeeringu koostamise peamiseks eesmärgiks vastavalt algatamise korraldusele on maa sihtotstarbe ja krundipiiride muutmine ning ehitusõiguse, heakorrastuse, haljastuse, tehnovõrkude, -rajatiste põhimõtete, servituutide vajaduste määramine.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele Imavere valla üldplaneering aastani 2015, mille kohaselt asub planeeringuala olemasoleva tootmismaa, perspektiivse tootmis- ja ärimaa ning haljasala ja parkmetsa alal.

Detailplaneeringuga kavandatu on ülevama strateegilise planeerimisdokumendi põhimõtetelega kooskõlas.

Planeeringualal kehtib Kadastiku tee 8 katastriüksuse detailplaneering, mille kohaselt on planeeringualale kavandatud ca 40 MW soojuse ja elektri koostootmisjaam ning olemasoleva graanulitehase laiendus.

Vastavalt *planeerimisseaduse* § 140 lg 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS, OLEMASOLEV OLUKORD JA LÄHIPIIRKONNA ANALÜÜS

Planeeringu lähtedokumendiks on Imavere Vallavalitsuse 03.05.2016 korraldus nr 94 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine mittealgatamise kohta.

2.1. KIRJAVAHETUS

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja muud dokumendid asuvad lisade kaustas.

2.2. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geo S.T poolt mais 2016.a. mõõdistatud Imavere Graanulitehase kinnistute maa-ala geodeetilist alusplaani

täpsusastmega M 1:500 (töö nr 21M5120), kus koordinaadid on L-EST97, kõrgused BK77 süsteemis.

2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

2.3.1. PLANEERINGUALA KATASTRIÜKSUSED

Planeeringuala asub Imavere vallas Imavere külas olemasolevas tootmispiirkonnas Imavere saeveski vahetus läheduses.

Planeeringualale jääb kuus maaüksust, mis enamuse on tootmismaa sihtotstarbelised; Tõrrepõhja tee katastriüksused on transpordimaa sihtotstarbelised.

Planeeringuala suurus on ca 13.9 ha.

Andmed planeeringuala kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed vastavalt Maa-ameti portaalile

<i>Aadress/nimetus</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Kadastiku tee 8	23401:001:0273	93 100 m ²	Tootmismaa 100%
Mahe	23401:005:0045	8 751 m ²	Tootmismaa 100%
Tahe	23401:005:0067	15 109 m ²	Tootmismaa 100%
Tõrrepõhja	23401:005:0064	15 549 m ²	Tootmismaa 100%
Tõrrepõhja tee	23401:005:0076	0.4 ha	Transpordimaa 100%
Tõrrepõhja tee	23401:001:0289	2 140 m ²	Transpordimaa 100%

2.3.2. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda ala idaosas asuvat erateed- Tõrrepõhja tee nr 2340022 ja lääneosas asuvat avalikult kasutatavat kohalikku teed- Kadastiku tee nr 2340012. Kadastiku tee jääb vähesel määral Kadastiku tee 8 katastriüksuse koosseisu, kus tee on lepinguga määratud avalikult kasutamiseks. Mõlemad teed on asfaltkattelised.

Vastavalt valla üldplaneeringule on kohaliku maantee kaitsevööndi laiuks 20 m, milline tuleneb üldplaneeringu koostamise ajal kehtinud seadusandlusest. Arvestades teede reaalsel kasutusintensiivsust ning seisukorda, tehti kehtivas Kadastiku tee 8 katastriüksuse detailplaneeringus ettepanek määrata kohalike teede kaitsevööndiks 0 m, millega käesoleva planeeringu koostamisel arvestatakse.

Hoonete ja rajatiste lähiümbrus on asfalteeritud. Tuletõrjeveepumpla kõrval Kadastiku tee äärsel alal asub sõiduautode parkla, mis mahutab ca 34 sõidukit. Tootmisega mitte seotud sõidukitega siseterritooriumile ei pääse.

2.3.3. HOONESTUS

Kadastiku tee 8 katastriüksusel asub OÜ Imavere Energia graanulitehase kompleks koostootmisjaama, lintkuivati, pumplate, kontori, tehase, alajaamade, fleikerihoone, kuivapuru lao jt ehitistega. Hoonete läheduses asuvad mitmed tootmisrajatised nagu

punktid, palgi koorimis- ja hakkimisliin, saepuruhoiudad jms; katastriüksuse kirdeosas väravahoone autokaaluga.

Katastriüksuse lõunaosas asub kunagise OÜ Delcotek pelletitehase kompleks, mida kasutatakse graanulitehase abiruumidena.

Tootmishoonete välisviimistluses on kasutatud profileeritud plekki, hoonetel on nii viil- kui lamekatuseid.

Teised katastriüksused on hoonestamata.

2.3.4. HEAKORRASTUS

Kadastiku tee 8 maaüksuse platsidel asuvad palgirivid ja saepuru-, hakkepuiduhunnikud.

Mahe, Tahe ja Tõrrepõhja katastriüksused on hoonestamata, osaliselt on säilinud kunagiste künide, lautade vundamendid, osaliselt asuvad maaüksustel platsid.

Tõrrepõhja tee katastriüksused tagavad alale juurdepääsu. Põhjapoolsema Tõrrepõhja tee katastriüksusele (23401:005:0076) on rajatud kompleksi väravahoone.

Suurem osa tootmisterritooriumist on piiratud ca 2-2.5m kõrguse võrkpiirdega, osaliselt on säilinud puit/betoonpiirded.

Suuri ladustamisplatse vajavale tootmisterritooriumile kohaselt leidub alal kõrghaljastust vähe: vaid mõned leht- ja okaspuud. Ala keskosas asuvad lehtpuud ilmestavad kontori ümbrust, murukatteline tuletõrjeveemahutite ala tootmishoone ümbrust.

2.3.5. TEHNOVÕRGUD

Kadastiku tee 8 katastriüksuse edelaosas asub puurkaev PRK0010518 koos pealmaaehitise, mis tagab tootmiskompleksi veevarustuse. Puurkaevus on proovipumpamine läbi viidud 1976.a ning vastavalt sellele on kaevu tootlikkus 198 m³ ööpäevas ja eritootlikkus 285 m³ ööpäevas. Alal asuv teine puurkaev PRK0021517 asub Tahe maaüksuse idaosas. Tegemist on olnud tarbepuurkaevuga, mille tootlikkus on väike ning kaev ei taga kellelegi veevarustust.

Planeeringualal kulgevad tootmiskompleksi teenindavad tehnovõrgud – elektrimakaabel- ja sideliinid, vee-, sademevee- dreanaži- ja olmekanaliseerimisitorustikud.

Kadastiku tee 8 katastriüksuse keskosas asub reoveepumpla, millest suundub survekanaliseerimisitorustik Imavere küla kanalisatsioonivõrku. Planeeringualalt lähtuva olmereovee maht jääb alla 10 m³/d.

Planeeringuala on osaliselt varustatud sademeveekanaliseerimisega, kus sademevesi kogutakse kokku ning juhitakse läbi Kadastiku tee 8 katastriüksuse edelanurgas asuva olemasoleva muda- ja õlipüüdu olemasolevasse Kadastiku tee ääres kulgevasse kraavi, kust vesi liigub edasi Luhasaare ja Kadastiku tee 1 katastriüksusel kulgevasse kraavi, mis platsi all on torustatud ja vesi juhitakse kogumisbasseini ning sealt ülevooluga kraavi K-5.

Planeeringuala keskosas asub 300 m³ suurune tuletõrjeveemahutite süsteem koos pumplaga, Kadastiku tee poolsel küljel 200m³ suurune süsteem mahutite ja pumplaga. Alale on rajatud viis maapealset tuletõrjehüdranti, lisaks on kaks seinahüdranti.

Alal asub kaks OÜ Imavere Energia alajaama hoonet, lisaks alajaam graanulitehase hoones ning trafo koostootmisjaamas.

2.3.6. MAAPARANDUS

Planeeringuala edelaosa jääb Taadikvere maaparandusehitisesüsteemi (väline tunnus 6113160020040) reguleeriva võrgu alale, mille eesvooluks on K-5 (valgala alla 10 km²). Ala edelanurgas asuvad drenid, millega tuleb ehitustöödel arvestada (vt ptk 3.4.3).

Taadikvere maaparandusehitise eesvool K-5 suubub Navesti jõkke. Navesti jõe maaparandusehitis 6113160020000 on riigi poolt korrashoitav ühiseesvool (valgala üle 25 km²).

Vastavalt Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS eksperthinnangule (töö nr 1413, 2014.a) on Navesti jõgi Imavere-Viljandi ja Tallinn-Tartu mnt vahelises lõigus tehisliku väljanägemisega so pikkade sirglõikudega kanal, mille veepinna pealtlaidus on 6-7 m. Nimetatud lõigul on kokku 5 truupi, millest truup T/3-2xd100 cm oli hinnangu koostamise hetkel liiga väikese läbimõõduga, kuna oli näha, et vesi on sealt üle voolanud ja kandnud risu truubi mulde peale.

Experthinnangu koostamise ajal oli kraav K-5 keskmiselt 2 m põhjalaiusega ja veepinna laius põlluga piirnevas osas oli 3 m, setet oli vähemalt 0,5 m. Metsa sees oli kraavis palju mahalangenud puid ja kraav oli pikka aega hooldamata ning kraavis mahalangenud puude taha oli kogunenud puukoori, mis tekitasid paisutust.

Planeeringualal sademevee käitlemiseks koostas Piiber Projekt OÜ 2015. aastal tööprojekti nr PP15/19T *Kadastiku tee 8 katastriüksuse sadevee ärajuhtimine*, millega nähti mh ette sademeveetorstiku rajamine, kraavi k-1 ümberkaevamine, eesvoolu K-5 rekonstrueerimine ning settebasseini rajamine. Antud projekt on ellu viidud ja teostatud tööd kirjeldatud ptk-s 3.4.3.

Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Puurkaevu sanitaarkaitseala 50 m¹;
- Ühiskanaliseerimise reoveepumpla kuju 10 m²;
- Planeeringuala edelaosas Taadikvere (väline tunnus 6113160020040001) maaparandussüsteemi reguleeriv võrk;
- Elektri õhuliini kaitsevöönd 10 m³;
- Maa-aluste tehnovõrkude ja alajaamade kaitsevööndid.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

¹ Veeseaduse § 28 lg 2 p 1

² Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 *Kanaliseerimise ehitiste veekaitsemeetmed* § 8 lg 1

³ Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* § 10 lg 1 p 3

2.3.7. LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS

Planeeringuala paikneb Imavere küla lõunaosas, Paide linn asub planeeringualast loodesuunas ca 30 km kaugusel. Imavere küla on valla tõmbekeskuseks, kus asuvad nii vallavalitsus, põhikool, lasteaed, rahvamaja, raamatukogu, postkontor, päevakeskus, perearst, spordisaal, palliväljakud, kauplus, kõrts.

Imavere külas toimiv eeskätt puidul põhinev ettevõtlus on üks valla ja Järvamaa majanduse arengu peamisi mootoreid.

Planeeringuala jääb tööstuspiirkonda Imavere saeveski vahetusse lähedusse, kus asuvad tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarbelised maaüksused. Imavere saeveski on valla suurim tööstusettevõtte ja tööandja. Saeveski territooriumil asuvad 1-2- korruselised tootmishooned. Saeveski alal kehtiva detailplaneeringu (Kadastiku 15, Kännu ja Kadastiku tee 1 katastriüksuste detailplaneering) kohaselt on planeeritud tootmismaa kruntide täisehituse protsent ca 13-34 ning lubatud on lamekatusega kuni 2-korruselised hooned.

Planeeringuala asub logistiliselt heas asukohas, kuna planeeringualaga külgnevatele teedele toimub juurdepääs Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia maanteelt, mis ristub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega.

Planeeringualal katastriüksuste liitmine ja neist ühtse kompleksse kaasaegase tootmisala moodustamine on antud piirkonnas sobilik ja lisandväärtust loov.

Planeeringualast ca 400 m kaugusele läänesuunda jääb Navesti jõgi.

Planeeringualast ca 3 km raadiuses puuduvad kaitsealused liigid ning kaitsealad.

Maa-ameti vastava rakenduse kohaselt ei ole planeeringu alal ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis on Imavere meierei hoone, mis asub planeeringualast ca 600 m kaugusel põhjasuunas Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia maantee ääres.

2.4. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2002) ja *Imavere valla üldplaneering aastani 2015* (kehtestatud Imavere Vallavolikogu 19.06.2008.a määrusega nr 13; üle vaadatud ja kehtima jäetud Imavere Vallavolikogu 24.04.2014. a otsusega nr 12).

Järvamaa maakonnaplaneering teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* üheks olulisemaks eesmärgiks on loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumistruktuuri tagamine Järvamaal. Teemaplaneering on koostatud baseerudes kahe alateema kaudu, milleks on väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik.

Roheline võrgustik

Roheline võrgustik on modelleeritud tuumaladest ja koridoridest koosnevana. Seesugune struktuur tagab ökosüsteemide ja liikide säilimise, looduslike, pool-looduslike ja teiste väärtuslike ökosüsteemide kaitset, ning säästva looduskasutuse, järgides kehtestatud maakasutustingimusi ja soovitusi.

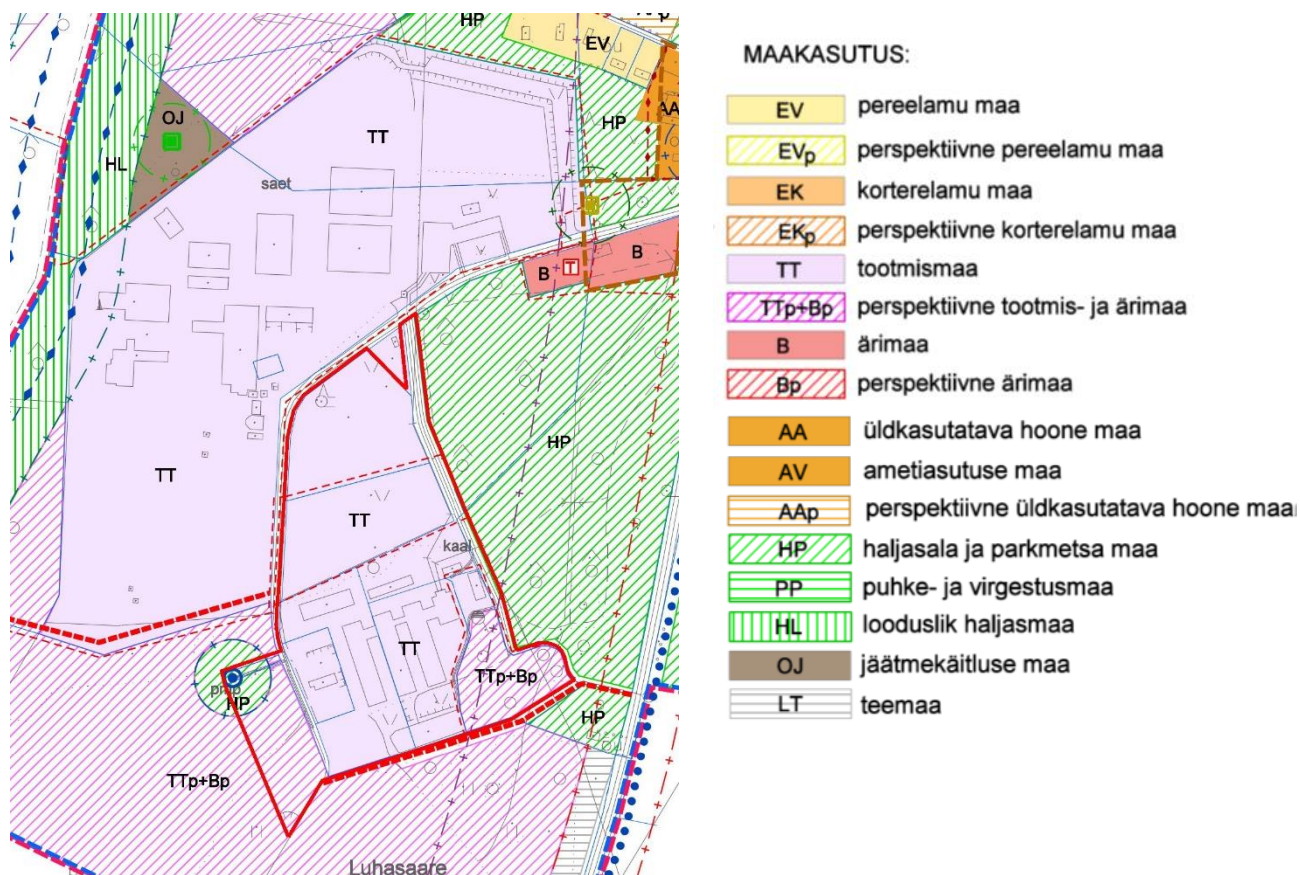
Detailplaneeringuga käsitletav ala ei asu rohevõrgustikualal.

Väärtuslikud maastikud

Väärtuslikud maastikud on mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga maastikud, kus leidub nii kohalikke identiteeti loovaid elemente kui sobivaid elupaiku erinevatele taimedele, loomadele ja teistele elusolenditele.

Detailplaneeringuga käsitletav ala ei asu väärtuslikul maastikul ning planeeringuala territooriumil ei asu ühtegi teemaplaneeringuga määratletud ilusat teelõiku ega ilusat vaatekohta.

Imavere valla üldplaneeringu kohaselt, vt skeem 1, asub planeeringuala detailplaneeringu kohustusega alal.



Skeem 1. Väljavõte Imavere valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Detailplaneeringuala asub üldplaneeringu kohase olemasoleva tootmismaa, perspektiivse tootmis- ja ärimaa alal. Kuna alal asub sanitaarkaitsealaga puurkaev, on üldplaneeringu kohaselt puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuses määratud haljasala ja parkmetsa maa sihtotstarve.

Üldplaneeringus on oluliseks peetud teatud valikuvõimaluse säilitamist üksteisega sobivate funktsioonide osas kohtades, kus puudub selge eelistus või otstarbekad on mõlemad reserveeritavad funktsioonid. Sellisteks „segafunktsioonidega aladeks“ on ka tootmise- ja ärimaad.

Käesoleva planeeringulahenduse kohaselt on kavandatud planeeringuala katastriüksused liita üheks tootmismaa krundiks, millele uushoonestusena rajada täiendavaid tootmishooneid sh veel üks koostootmisjaam.

Vastavalt üldplaneeringule muutub maakasutus Imavere külas tulevikus intensiivsemaks, seda eeskätt uute elamute ehituse, aga ka perspektiivsete tootmis- ja ärimaadetõttu. Seetõttu tuleb külas ka erilist tähelepanu pöörata liiklusohutuse tagamisele.

Uue tööstuse kavandamisel Imaveres lähtutakse põhimõttest, et tööstusmaastik ei laieneks üle Viljandi maantee teisele poole.

Tootmismaadena käsitletakse üldplaneeringus tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid ümbritsevate abihoonete ja rajatiste maad ning ladude maad.

Kuna tootmise ja äri funktsioonid on tänapäeval sageli omavahel seotud, reserveeritakse Süda-Järvamaa üldplaneeringutes suur osa tootmis- ja ärimaid segafunktsioonina, mis tagab ettevõtluse arenguks ka suuremad valikuvõimalused.

Üldplaneeringu kohaselt on tingimused detailplaneeringute koostamiseks tootmis- ja ärimaadel järgmised:

- Maakasutuse sihtotstarve on tootmishoonete maa (T) ja kõrvalfunktsioonina ärimaa (Ä), täpne funktsioon täpsustada detailplaneeringuga;
- Tootmisettevõtetel arvestada sanitaarkaitsetsoon selliselt, et see jääks krundisiseseks ning selle laiust arvestada alates ehitusjoonest;
- Tootmisettevõtte territooriumist 20-30% haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena;
- Detailplaneeringu raames tuleb koostada keskkonnamõjude hindamine, kui planeeritav tegevus seda nõuab;
- Elamumaade ja tootmismaaade vahele planeerida kaitsehaljastus.

Planeeritud lahendus on üldpõhimõtetest kehtiva üldplaneeringu kohane.

Arvestades peatükis 2 toodut, on planeeritud lahendus antud peatükis 3.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringulahendusega moodustatakse tootmismaa sihtotstarbelisena krunt Pos 1. Pos 1 moodustub Kadastiku tee 8, Mahe, Tahe, Tõrrepõhja ja Tõrrepõhja tee katastriüksuste liitmisel.

Kruntimine on vaadeldav joonisel 4.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määratakse edaspidi katastriüksuse sihtotstarve⁴. Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatuta krundi kasutamise otstarbeid, kui need sobivad planeeritud tegevusega.

Planeeritava krundi pindala ja kasutamise sihtotstarbed on toodud planeeringujoonistel ning tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutus

Krundi aadress	Planeeringueelne pindala*	Planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringujärgne pindala**	Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve
Kadastiku tee 8	93 100 m ²	Tootismaa 100%	-	-
Mahe	8 751 m ²	Tootismaa 100%	-	-
Tahe	15 109 m ²	Tootismaa 100%	-	-
Tõrrepõhja	15 549 m ²	Tootismaa 100%	-	-
Tõrrepõhja tee	0.4 ha	Transpordimaa 100%	-	-
Tõrrepõhja tee	2 140 m ²	Transpordimaa 100%	-	-
Pos 1	-	-	138 649 m ²	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa; Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa; Tootmishoone maa; Laohoone maa; Looduslik maa

*planeeringueelse pindala väärtus pärineb Maa-ameti portaalist;

**planeeritud krundi pindala võib täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

3.2. KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud olemasolevast hoonestusest/rajatistest, planeeritud tegevuse iseloomust ja selle laiendusvõimalustest, olemasoleva säiliva puurkaevu sanitaarkaitsealast, juurdepääsude tagamisest, tuleohutuskujadest ning maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu alal olemasolevatest drenidest piisavast vahekaugusest. Kuigi planeeringualale säilib juurdepääs ala kirdeküljelt, on hoonestusala planeeritud ka sinna, et oleks võimalik rajada ala tegevuse iseloomust tulenevaid hooneid.

Rajatisi võib ehitada ka väljapoole hoonestusala. Territooriumi lääneosas, kus Kadastiku tee jääb planeeritud krundi koosseisu, tuleb tagada Kadastiku tee läbitavus ning vajadusel selle sõidutee osa laiendamine.

⁴ Planeerimisseadus § 126 lg 5

Planeeringujoonisele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida ehitiste asukohta ja kuju. Joonisele on kantud võimalike erinevate ehitiste asukohad, mida võib aga hoonestusala piires muuta.

Hoonestusala on seotud krundipiiridega.

Hoonestusala ulatub ka olemasoleva ühiskanalisatsiooni pumpla kuja alale. Vastavalt kehtivale määrusele⁵ võib kuja piiresse jääda hoone, kui ühiskanalisatsiooni omanik või valdaja on hoone omanikult saanud sellekohase kirjaliku nõusoleku. Käesoleval juhul kuulub ühiskanalisatsioonipumpla tootmiskompleksi omanikule.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

Olemasolevat hoonestust võib remontida või muud moodi parendada. Rekonstrueerimisel või lammutamisel uushoonestuse rajamiseks tuleb jääda hoonestusala piiresse ja lähtuda määratud ehitusõigusest.

3.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Kavandatud tegevuse eesmärk on laiendatud tootmisterritooriumile teise analoogse soojuse ja elektri tootmise koostootmisjaama rajamine ja olemasoleva pelletitehase laienemise võimaldamine.

Kahe koostootmisjaama rajamisega soovitakse katta täiendav energiavajadus olemasolevale AS Graanul Invest Imavere pelletitehasele ja naabruses asuvale Stora Enso Eesti AS-i puidutööstusele. Samuti soovitakse kahe koostootmisjaamaga tagada mõlema nimetatud käitise turvaline energiavarustus (nt ühe jaama seiskumisel on võimalik koormuseid ümber jagades käitiste tööd jätkata). Mõlema koostootmisjaama käiku andmise järgselt kaob vajadus kasutada olemasolevaid väikekatlaid. Seega luuakse eeldused saasteallikate vähendamiseks. Lisaks on kaasaegsed koostootmisjaamad oluliselt efektiivsemad (kasutegur üle 90 %), kui olemasolevad katlamajad.

Ka planeeritud teises koostootmisjaamas on analoogselt olemasolevaga kavandatud energiat toota eelkõige hakkepuidust ning jaama soojusvõimsuseks on planeeritud ligikaudu ca 40 MW (maksimaalselt 49,9 MW).

Krundi Pos 1 ehitusõigus on toodud joonisel 3.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piires. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid tootmisrajatise, rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala; tootmisrajatiste kavandamisel arvestada tehnovõrkude paiknemise ja juurde- ning läbipääsuteedega.

Planeeringualal asub olemasolev pelletitehase korsten. Planeeritud koostootmisjaamale rajatakse samuti korsten. Vastavalt Kaitseministeeriumi arvamusele 08.07.2016 nr 12.2-1/16/2596 on planeeringuala ehitiste kõrguspiiranguks määratud 41.8 m.

Olemasolev korsten jääb reservi ning kasutatakse vajaduse korral tipusoojuse katmiseks talvisel perioodil.

⁵ Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 *Kanaliseerimis- ja ehitiste veekaitseõuded* § 8 lg 2

Vastavalt kehtivale seadusele⁶, kui korstna kõrgus jääb alla 45 m, ei kohaldu sellele lennuohutusnõuded.

3.4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringuala on varustatud kõikide tootmistegevuseks vajalike tehnovõrguühendustega.

3.4.1. VEEVARUSTUS

Olemasolevate hoonete veevarustus on tagatud ühendustorustikuga planeeringuala edelaosas asuvast puurkaevust PRK0010518. Perspektiivsete hoonete veevarustus tagatakse samuti nimetatud puurkaevust. Puurkaev tagab ka koostootmisjaamade tehnoloogilise vee ja kompleksi tuletõrjeveega varustamise.

Tehnoloogilise vee arvestuslik vajadus on 5 000 m³/a ühe koostootmisjaama kohta ehk kokku ca 10 000 m³/a. OÜ-le Imavere Energia kuuluva puurkaevu (PRK0010518) rajamisel on läbi viidud proovipumpamine ja kaevu tootlikkuseks on hinnatud 2,3 l/s. Täna on kaevu veevõtt oluliselt väiksem ja uute koostootmisjaamade rajamisega ei ületa veehaarde veevõtt 40 000 m³ aastas (ca 1,25 l/s).

Alal asuv teine puurkaev PRK0021517 on olnud tarbepuurkaev, mille tootlikkus on väike ning kaev ei taga kellelegi veevarustust. Planeeringulahendusega on see puurkaev määratud tamponitavaks vastavalt kehtivale määrusele⁷.

3.4.2. OLMEREOVEEKANALISATSIOON

Tootmiskompleksi olmereovesi on juhitud Imavere küla kanalisatsioonivõrku, mida haldab AS Paide Vesi.

Olmereovesi suunatakse ühisvõrku läbi planeeringuala keskosas asuva reoveepumpla, mille kuja on 10 m (vooluhulk on kuni 10 m³/d).

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Imavere küla reoveekogumisalal. Planeeringulahenduse kohaselt alal töötavate inimeste arv oluliselt ei suurene ning täiendav olmereovesi kavandatakse suunata samuti olemasoleva reoveepumpla kaudu ühiskanalisatsioonivõrku (vooluhulk jääb kuni 10 m³/d piiresse).

3.4.3. SADEME- JA TEHNOLOOGILISE VEE ÄRAJUHTIMINE

Planeeringualal asuvatelt kõvapindadega aladelt kogutakse sademevesi kanalisatsioonitorustikega kokku, puhastatakse õli-muda püüduris ning suunatakse läbi

⁶ Lennundusseaduse § 35

⁷ Keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43 Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid

Luhasaare ja Kadastiku tee 1 katastriüksuse torustatult K-5 kraavi, kust vesi suubub edasi Navesti jõkke.

Kehtiva Kadastiku tee 8 katastriüksuse detailplaneeringu koosseisus koostati projekteerimisbüroo Maa ja Vesi poolt eksperthinnang veega seotud teemadel (töö nr 1413, 2014.a). Samuti on planeeringualal sademevee käitlemiseks Piiber Projekt OÜ 2015. aastal koostanud tööprojekti nr PP15/19T *Kadastiku tee 8 katastriüksuse sadevee ärajuhtimine*.

K-5 kraavi keskmiseks vooluhulgaks on ca 970 l/s. Kõvakattega aladel asub suurel määral saepuru- jm toormehunnikuid, mille osatähtsus sademevee sidumisel on väga suur ja arvutuslik sademevee äravool intensiivse vihmajärgu korral ei ületa varasemalt Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi eksperthinnangus arvatud 500 l/s.

Lahenduse puhul, kus planeeringuala sademevesi suubub eesvoolu K-5 läbi toru ja ei segune Luhasaare ja Kadastiku tee 1 katastriüksuselt tuleva veega, on paremini teostatav ka erinevatelt aladelt eesvoolu jõudva vee kvaliteedi kontroll.

Sademeveekanaliseerimise pumpla rajamise vajadus planeeringualal täpsustub edasisel projekteerimisel.

Sademevee kraavi või pinnasesse juhtimisel tuleb tagada vee kvaliteedi vastavus kehtivale õigusaktile⁸.

Vastavalt OÜ Piiber Projekti tööle on planeeringualal Kadastiku tee äärses kraavis sademeveetorustiku algusesse rajatud metallrestidest prahivõre, et vähendada puidujääkide võimalikku sattumist torustikku. Projektikohane settebassein on rajatud Luhasaare kinnistule eesvoolule K-5.

Koostootmisjaamadest lähtub tehnoloogiline vesi, mille arvestuslik kogus kokku on 10 000 m³/a. Tehnoloogiline vesi tekib:

- veepuhastusfiltrite regenereerimisel;
- liivfiltrite pesemisel;
- põhiseadmete konserveerimislahustest;
- pöördosmoosiseadmete konserveerimislahustest;
- jaama lekkevesi.

Tulenevalt tootmisprotsessi spetsiifikast on tehnoloogiline heitvesi suhteliselt puhas ja vastab heitveele kehtestatud kvaliteedinõuetele ning on loodusele ohutu. Tehnoloogiline heitvesi juhitakse sarnaselt sademeveega torustatult otse eesvoolu.

Keskmine arvutuslik eesvoolule lisanduv vooluhulk on: $Q=10000/8000=1,25$ m³/h e 0,35 l/s. Tegemist on niivõrd väikese kogusega, et selle mõju eesvoolule on tähtsusetu.

K-5 kraavi vooluhulk suudmes ei ületa 1m³/s ja kraav võtab planeeringuala sademe- ja tehnoloogilise heitvee vastu.

K-5 kraavi on OÜ Piiber Projekti töö kohaselt võsast ja settest puhastamise ja settebasseini rajamisega tagatud vee takistusteta vool Navesti jõkke.

⁸ Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*

Maa ja Vesi AS eksperthinnangus viidatud voolutakistus- truur T/3-2xd100 on likvideeritud, ülejäänud truupide läbilaskevõimed on piisavad arvutuslike maksimaalsete vooluhulkade läbilaskmiseks.

Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate dreanažitorustike kaitse planeeringuala edelanurgas.

3.4.4. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringualal asub 300 m³ ja 200 m³ suurune pumplaga tuletõrjeveemahutite süsteem ja nendega seotud tuletõrjehüdrantide süsteem. Samuti on ala kaguosas kaks olemasolevat veehoidlat kokku 200 m³ (115+85).

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* ning EVS 812-4:2011 *Ehitiste tuleohutus Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus*.

Tuletõrjevesi on tagatud olemasolevast puurkaevust. Arvestatud on tuletõrjevee normvooluhulgaga 30 l/s ning arvestusliku tulekahju kestvusega 6 tundi (kogu ladustatav materjal on üle 10 000 m³), väljendudes summaarses veekoguses 648 m³.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013: samal territooriumil asuvate ehitiste kustutusvee võib lahendada põlevmaterjali laoplatsti jaoks ette nähtud veevõtukohaga, kui ehitise jaoks vajalik kustutusvee hulk ei ületa laoplatsti vajalikku kustutusvee hulka ning tagatud on standardis ette nähtud kaugused ehitisest.

Ülaltoodud vooluhulk rahuldab kõigi krundi ehitiste mh suurima ehitise (koostootmisjaam) jaoks vajaliku normvooluhulga tulekahju kestvusega 3 tundi.

Järeldus on väljendatud ka Tuleohutuseksperdi Toomas Randmaa OÜ poolt koostatud tuletõrjetehnilises analüüsis (*Imavere Kadastiku tee 8 kinnistu tuletõrjevee varu analüüs ning muudatuse ettepanek*, 2016.a).

Teise koostootmisjaama kavandamisel jm uusehitiste rajamisel lisada vajadusel alale tuletõrjehüdrante. Kõik hooned ja rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh nõuetega Eesti Standardist EVS 812-7:2008/AC:2011 *Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*, mille kohaselt peab tagatud olema päästetehnika juurdepääs hoone kõikidele külgedele ja arvestada tuleb päästetehnika raskusega (min 25 t), päästetehnika laiusega (min 3.5 m) ja pööramisraadiusega (min 12 m).

Kuna planeeringualal liiklevad sõltuvalt ala kasutusotstarbest veokid, siis on tagatud ka tuletõrjeauto liikumiseks vajalik liikumisruum ning ilmastikukindel katend. Samuti on planeeringualale juurdepääs tagatud rohkem kui ühest kohast.

Kavandatud hoonetele/rajatistele on võimalik juurde pääseda olemasolevate teede kaudu.

3.4.5. ELEKTRIVARUSTUS

Olemasolevate hoonete ja seadmete elektrivarustus on tagatud alal asuvatest alajaamadest, trafodest.

Alal asuvad alajaamad ja keskpingejaotlad. Graanulitehase alajaama sisenevad Elektrilevi OÜ keskpingekaablid, millel on reservtoite funktsioon. Olemasolevasse koostootmisjaama kulgeb Imavere Energia 15kV keskpingekaabel; olemasolevas koostootmisjaamas ülejäävat toodetud elektrienergiat plaanitakse müüa Elering AS põhivõrku.

Planeeringuala kaguosa läbib Elektrilevi OÜ elektri õhuliin, mille kaitsevöönd seab ala hoonestamisel kitsenduse.

Kavandatavate hoonete ja rajatiste ühendused planeeritakse projekteerimise staadiumis elektri maakaabelliinidega alal asuvatest alajaamadest, trafodest.

Planeeringualal asub koostootmisjaam, planeeringujärgselt on võimalik rajada teine koostootmisjaam soojusvõimsusega ligikaudu ca 40 MW (maksimaalselt 49,9 MW).

Koostootmisjaama ehitamisega rajatakse vajadusel planeeringualale alajaamasid lisaks. Uute alajaamade asukoht määratakse edasisel projekteerimisel seoses teiste seadmete, hoonete jms asetsemisega. Alajaam/ad rajada hea ligipääsetavusega kohta.

Elektriliinidel peab olema tagatud normide kohane kaitsevöönd (vt ptk 3.12).

Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate liinide kaitse või vajadusel teostada liinide ümbertõstmine.

3.4.6. SOOJUSVARUSTUS

Planeeringuala olemasolev koostootmisjaam toodab sooja ettevõtte tootmisprotsesside tarbeks ning graanulitehases asub lisaks aurukatel.

Planeeringujärgselt kavandatakse kasutada koostootmisjaamades toodetud sooja graanulitehase tarbeks ning võimalusel ja vajadusel soojusenergiat müüa kas naaberkinnistutele või pikemas perspektiivis suunata Imavere kaugküttevõrku.

3.4.7. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Planeeringualal asub olemasolev telekommunikatsioonivõrk ja sideühendus on vajalikul määral tagatud.

Sideliinidel peab olema tagatud normide kohane kaitsevöönd (vt ptk 3.12).

Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate liinide kaitse või vajadusel teostada liinide ümbertõstmine.

Planeeritud tehnovõrkude konkreetsed asukohad planeeringualal täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

3.5. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda lääneosas asuvat avalikult kasutatavat kohalikku teed- Kadastiku tee nr 2340012.

Vastavalt kehtivale seadusele⁹ ei või omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, takistada ega lõpetada selle tee kasutamist.

Planeeringuala idaosas asuva eratee katastriüksus (Tõrrepõhja tee) liidetakse planeeritud krundiga ja see muutub tootmisterritooriumi osaks. Siiski säilib juurdepääs planeeringualale ka territooriumi sellelt küljelt.

Planeeringualal on hoonete vaheline ala kõvakatteline, mis tagab autoliikluse sujuva liiklemise ning korrastatud toorme ladustamise platsid.

Parkimine planeeringualal on lahendatud krundisisesele. Parklakohad on vajalik tagada nii tootmiskompleksi töötajatele kui ka külalistele. Tuletõrjeveepumpla kõrval Kadastiku tee äärsel alal asub sõiduautode parkla, mis mahutab ca 34 sõidukit. Juhul, kui olemasolevatest parkimiskohtadest jääb väheseks, rajatakse vastavalt ehitiste paiknemisele jms uusi parkimiskohti selleks sobivale alale.

Arvestades Kadastiku tee reaalsel kasutusintensiivsust ning seisukorda, arvestatakse tee kaitsevööndiga 0 m.

3.6. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Planeeritavate tootmishoonete välisviimistlus- ja katusekatte materjale ei määratleta. Samuti ei määratleta hoonete lubatud katusekallete vahemikku ega korruselisust, kuna need võivad sõltuda hoones asetsevast tehnoloogilisest seadmest.

Hoonete arhitektuur peab olema olemasolevasse keskkonda sobiv ning kaasaegne.

3.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal esineb vähesel määral kõrghaljastust ala kesk- ja kaguosas. Valla üldplaneeringu kohaselt tuleb tootmisettevõtte territooriumist 20-30% haljastada, kusjuures 60% haljastusest arvestada kõrghaljastusena.

Planeeringualal asub puurkaev sanitaarkaitsealaga, kus on majandustegevus keelatud ning seal säilib looduslik haljasmaa.

Planeeringualast idasuunas asub ulatuslik rohevöönd, mis ka valla üldplaneeringu kohaselt jääb looduslikuks haljasmaaks. Sellega on loodud puhver tootmispiirkonna ja elamualade vahele.

⁹ Asjaõigusseadus § 155

Kuna ala kasutusfunktsioon vajab rohkelt toorme ladustamisplatse ning nendevahelisi sujuvaid liikumisteid, siis uushaljastusele ei oleks tagatud head kasvutingimused ja seetõttu alale täiendavaid haljaspindasid ja kõrghaljastust ei ole planeeritud.

Vajadusel ilmestada ala selleks sobivas kohas (näiteks kontorihoone ümbruses jms) konteinerhaljastusega, võimalusel säilitada kontori lähedal asuv väikesemahuline lehtpuudega haljasala.

Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtadega.

Vajadusel olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse.

Planeeringujärgselt võib tootmiskompleksi välisperimeetrile vajalikes kohtades rajada kuni 2.5 m kõrguse piirde, mille materjalivaliku (võrk, puit või betoon või nende kombinatsioon) määrab piirdeäärse ala kasutuseseloom.

Planeeringuala edelaosas rajada vajadusel piire Kadastiku teest läänesuunda, et oleks tagatud Kadastiku tee läbitavus ning vajadusel selle sõidutee osa laiendamine.

3.8. EHITISTEVAAHELISED KUJAD

Tuleohuklassi liigituse¹⁰ kohaselt kuulub planeeritud tootmistegevus 2. tuleohuklassi (tuleohtlik), st tegemist on tootmise ja ladustamisega, kus tuleoht ja tule leviku võimalus on suure tõenäosusega.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega¹¹.

Planeeritav tegevus liigitub tuleohutuse määruse Lisa 1 kohaselt VI kasutusviisi (tööstus- ja tootmishitised, milles reeglina viibivad ruume tundvad isikud, mh puidutööstuse hoone, laohoone) alla. Minimaalseks tulepüsivusklassiks planeeringualal on TP-3.

Konkreetsel hoone projekteerimisel vastavalt kavandatavale ehitisealusele pinnale, korruselisusele, kõrgusele ja kasutajate arvule, juhendada tulepüsivusklassi määramisel tuleohutusnõuete määrusest ja selle lisadest.

Vastavalt kehtiva tuleohutuse õigusakti² §-le 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeringuala vahetus läheduses asub üks naaberhoone Kadastiku tee 6 katastriüksusel. Olemasoleva hoone ja planeeritud hoonete normikohane kuja on tagatud hoonetusala planeerimisega 4 m kaugusele krundipiirist.

Planeeritud hoonetusala puhul on lähtutud võrdsuse printsiibist, kus naaberkinnistutele alast lõuna- ja edelasuunas on võimalik ehitada samuti kinnistu piirist 4 m kaugusele. Krundi siseste hoonete ja ladustamisplatside projekteerimisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest¹².

¹⁰ EVS 812-4:2011 Ehitiste tuleohutus Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus

¹¹ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

¹² EVS 812-4:2011 Ehitiste tuleohutus Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus jt

Planeeringualal asub tankla planeeringuala tegevuste teenindamiseks. Kuna tegemist on olemasoleva ehitisega, vastab see kehtivatele normdokumentidele¹³.

3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuna tegemist on olemasoleva tootmisterritooriumiga, on kuritegevust ennetatavad meetmed juba suuresti kasutusele võetud, näiteks ala on korralikult valgustatud, mis vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide ja varguste riski.

Veokite pääs alale ja sealt välja toimub läbi väravahoone, mis on tõkkepuuga suletud.

Töötajate/külastajate parkla on ülejäänud territooriumist eraldatud piirdega, seega erinevad alad on selgelt piiritletud ja eristatavad. Kogu territoorium on kaetud ulatusliku videovalvega.

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- Tootmisega mitteseotud inimeste pääs alale peab olema kontrollitud;
- Tagada alade piisav valgustus;
- Vältida umbsoppe;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- Hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringuaga kavandatav tegevus on vastavalt *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* § 6 lg 2 p 3 alusel energeetika (soojuselektrijaama rajamine) valdkonda kuuluv ning asjakohase määruse¹⁴ § 16 lg 1 alusel muu käesolevas määruses nimetatava tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Sellest lähtuvalt ja arvestades ka ettevaatusprintsipi, on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2427/15, 2015), mille alusel planeeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatatud.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangus hinnati detailsemat käsitlust vajavateks teemadeks: välisõhu kvaliteet, veekasutus ja transpordiga seotud mõjud.

Teise koostootmisjaama rajamine vaadeldavas asukohas on ruumilist ja planeeringulist aspekti arvestades mõistlik ja otstarbekas lahendus, kuna tegemist on olemasoleva tootmisterritooriumiga ja naabruseski on tegemist tootmisaladega.

Koostootmisjaam rajatakse väljakujunenud infrastruktuuriga tootmisalale, mistõttu ei muuda kavandatavate objektide rajamine piirkonna visuaalset, maastikulist ega funktsionaalset iseloomu. Kavandataval tegevusel puudub täiendav mõju looduskeskkonnale, kuna looduskaitsealuseid objekte või väärtuslikke elupaiku tegevuse alal ning lähiümbruses teadaolevalt ei leidu.

¹³ EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: *Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus* jt

¹⁴ Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 *Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu*¹

3.10.1. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MAJANDUSLIKUD JA SOTSIAALSED

MÕJUD

Olemasoleva tootmiskompleksi arendamine, selle töös hoidmine ja teise koostootmisjaama ehitamine mõjub piirkonna majandusele positiivselt. Kasutatakse ära maksimaalselt oma tootmisjäägid ja kasutatakse vähem fossiilsetest kütustest toodetud elektrit.

Uue koostootmisjaama arendamine toob kaasa ka uute töökohtade loomise. Ettevõtte arendamine annab kindlustunde kõigile töötajatele ning investeeringud parandavad ettevõtte jätkusuutlikkust.

3.10.2. VÄLISÕHU KVALITEET

Koostootmisjaamade peamisteks kütusteks on kavandatud hakkepuit, võsahake ja puukoor. Jaamad projekteeritakse kasutamaks kütuse kombinatsiooni antud kütustest ükskõik millises vahekorras. Mõlemas koostootmisjaamas on suitsugaaside puhastamiseks ette nähtud elektrifilter, mis tagab tahkete osakeste kuni 99%-lise vähenemise ning tahkete osakeste hulk jääb alla 50 mg/Nm³. Lendtuha kogumiseks filtritest on ette nähtud multilift konteinerid, mille sisu käitlemine toimub vastavalt *jäätmeseadusele*.

Olemasolevale koostootmisjaamale on väljastatud välisõhu saasteluba nr L.ÕV/326748.

KSH eelhindangu raames teostati saasteainete koosmõju hajumisarvutused lähipiirkonnas asuvate välisõhu saasteallikatega (Imavere Energia OÜ olemasolev koostootmisjaam, Stora Enso Eesti kolm puidukatelt, õlikatel ja peenpalgiliini tsüklon). Teisi OÜ Imavere Energia saasteallikaid ei arvestatud, kuna uue koostootmisjaama rajamisel soovitakse kasutada toodetavat soojust tooraine kuivatikompleksis ning olemasolevad saasteallikad (pidukatlad ja õlikatel) suletakse.

Arvutustes arvestati 40 m korstnaga, mille suudme läbimõõt on 2,5 m.

Summaarne saastetase erinevate käitiste saasteallikate koosmõjus on suhteliselt madal ning koostootmisjaama lisandumine muudab piirkonna, sh ka elamualadel üldist saastetaset tõenäoliselt vähe. See on seletatav ka asjaoluga, et koosmõju samalaadsete saasteallikatega ei avaldu nõo maksimaalselt, sest madalamate ja kõrgemate saasteallikate saastetaseme maksimumid sisuliselt ei kattu. Saasteainete pilvede kattumine esineb peale maksimumi saavutamist, seejuures jäävad saastetasemed Imavere asula kohal valdavalt allapoole 0,1 SPV taset.

Käitisest (planeeritav koostootmisjaam) arvutuslikul teel leitud saasteainete heitkogused ületavad kehtiva määruse¹⁵ järgi saasteainetele kehtestatud künnisväärtuseid, mistõttu on käitis välisõhu saasteloa kohuslane.

Eeldatavalt hakkavad nii olemasolev koostootmisjaam kui ka planeeritud koostootmisjaam asendama konventsionaalseid katlamaju. Praktika on näidanud, et saasteainete heitkoguste kõrvutamisel on eelis koostootmisjaamal, kus on tunduvalt väiksem heitkogus

¹⁵ Keskkonnaministri 11.06.2014 määrus nr 20 Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba

vingugaasil, raskmetallidel ja tahketel osakestel. Ka kasuteguri väärtus on koostootmisjaamal kõrgem, mis võimaldab ratsionaalsemat kütuse kasutamist.

Välisõhu kaitse seaduse § 66 lg 2 alusel tuleb kaitise projekteerimisel arvestada, et saasteaineid väljutavate korstnate, ventilatsioonivade ja -torude ning muude saasteallikate kõrguse määramisel oleks tagatud välisõhu kaitse seaduse §-de 26 ja 27 alusel valdkonna eest vastutava ministri määrusega inimese tervise kaitseks kehtestatud välisõhu saastatuse taseme ühe tunni keskmiste piirväärtuste järgimine.

Mõlema koostootmisjaama enda arvutuslikud saasteainete maksimaalsed saastatuse tasemed jäävad selgelt allapoole kehtestatud piirväärtuseid ning saastetaseme maksimumid tekivad ca 1,4-1,6 km kaugusel saasteallikast.

Lähimate elamute juures võib ebasoodsates hajumistingimustest maksimaalne 1 tunni keskmine kontsentratsioon lämmastikoksiidide korral koosmõjus teiste kaitiste saasteallikatega olla ca 0,1 SPV₁ ja vääveldioksiidi korral 0,01 SPV₁. Tahkete osakeste saastatase on modelleeritud koosmõjus teiste saasteallikatega kuni 0,11 SPV₁. Tulemuste põhjal saab järeldada, et kahel koostootmisjaamal puudub oluline negatiivne mõju välisõhu kvaliteedile.

Eelpool nimetatud seaduse § 66 lg 2 teine nõue: kaitise projekteerimisel arvestada, et saasteaineid väljutavad korstnad, ventilatsioonivad ja -torud ning muud saasteallikad oleksid paigaldatud vähemalt 50 m kaugusele eluhoonest, on käesolevas planeeringus täidetud, kuna lähimad eluhooned jäävad planeeringuala piirist ca 460 m kaugusele.

Lõhnaga seonduvalt puudub praktika, et puidukütel töötavate katlamajade kasutamisel oleks kaasnud arvestatavad lõhnaainete emiteerimised välisõhku ning kaebused lõhna osas. Kaitises ei kasutata kütuseid ega kemikaale, mis võiksid käitlemisel tekitada arvestatavat lõhnahäiringut. Puidu käitlemine võib tekitada spetsiifilist puidule iseloomulikku lõhna, kuid arvestades kaitises kavandatavat tehnoloogiat ja analoogsete olemasolevate koostootmisjaamade kogemust, ei ole arvestatava häiriva lõhna levik ümbritsevatele aladele, sh elamuteni tõenäoline.

3.10.3. VEEVARUSTUS, HEIT- JA SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Planeeringuala jääb olmeveega varustama territooriumi edelaosas asuv puurkaev (PRK0010518). Puurkaev tagab ka koostootmisjaamade tehnoloogilise vee ja tuletõrjevee varustamise. Veehaardel on sanitaarkaitseala 50 m puurkaevust, kus kehtivad *veeseaduse* kohased kitsendused: keelatud on majandustegevus ja lubatud on vaid veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire.

Vastavalt *veeseaduse* §-le 8 tuleb taotleda vee-erikasutusluba, kui võetakse põhjavett rohkem kui 5 m³ ööpäevas ja juhitakse heitvett suublasse. Keskkonnalubade infosüsteemi andmete alusel on Imavere Energia OÜ-l planeeritaval tootmisterritooriumil kehtiv vee erikasutusluba (nr L.VV/327945).

Alal asuv teine puurkaev PRK0021517 on kavandatud nõuetekohaselt likvideerida.

Kogu tekkiv olmereovesi on kavandatud suunata alal olemasse ühiskanalisatsiooni reoveepumplasse, kust edasi suunatakse reovesi Imavere küla ühiskanalisatsiooni.

Planeeringualal asuvatelt kõvapindadega aladelt kogutakse sademevesi kanalisatsioonitorustikega kokku, puhastatakse õli-muda püüduris ning suunatakse läbi

Luhasaare ja Kadastiku tee 1 katastriüksuse torustatult K-5 kraavi, kust vesi suubub edasi Navesti jõkke. Planeeritud koostootmisjaama jt ehitiste ümbruses rajatakse vajadusel uusi sademeveetorustikke, mis ühendatakse olemasoleva krundisese sademeveesüsteemiga.

Sademevee, auru tootmiseks kasutatud vee ja tehnoloogilise vee kvaliteet peab vastama keskkonda juhitava sademevee nõuetele¹⁶. Heitvee omadused ning sellest lähtuv edasine tegevuskava on määratud vee-erikasutusloa dokumendis.

Planeeringualal kasutatavate ohtlike ainete (kaasa arvatud tugikütusena kasutatav vedelkütus) hoiustamine ja kasutamine peab toimuma viisil, mis välistab selle lekked, mahavoolamised või muud pinnasele või sademevette sattumise võimalused. Täita tuleb kehtivas sellekohases õigusaktis¹⁷ seatud nõudeid vedelkütuse mahuti ekspluatatsioonil.

Koostootmisjaamades kasutatakse kemikaale toorvee töötlemiseks. Lähtudes kasutatavate ainete omadustest ning kogustest, võib hinnata, et kuigi korrektse tegutsemise korral ei kaasne kemikaalikäitlusest tulenevaid pinnasele või veekeskkonnale avalduvaid ohte, on oluline jälgida, et kemikaalide käitlemisel juhindutakse kemikaali ohuskaardi nõuetest ning kemikaale hoiustatakse selleks ette nähtud pakendites vastavates hoiuruumides. Samuti peab kemikaalide kasutajail olema piisav teave ja oskused võimalike lekete korral tegutsemiseks.

3.10.4. JÄÄTMED

Kavandatava arendusega olulist muutust planeeringuala jäätmekäitluses ei toimu. Ala jäätmekäitus peab vastama *jäätmeseadusele* ja Imavere vallas kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringualal ei toimu ega saa toimuma jäätmete kõrvaldamist või taaskasutamist ulatuses, mis nõuaks jäätmeluba. Peamiseks planeeringualal tekkivaks jäätteks on biomassi põletamisel tekkiv tuhk. Tuhka tekib kahes jaamas kokku umbes 8-10 m³ ööpäevas. Tegu on märja tuhaga (märg tuhaeraldussüsteem).

Kogu tuhka on plaanis utiliseerida nõuetekohaselt jäätmejaamas (nt Väätsa Prügila). Tuhka ei plaanita vaheladustada. Juhul kui tekib vajadus tuhka lühiajaliselt alal hoiustada, ei tohi seda hoiustada lahtiselt käitise territooriumil, vaid kohapeal hoiustamiseks on vajalik vastav hoidla, lühiajaliselt võib hoiustada ka tuule ning sademete eest kaetud aunas.

Ohtlike jäätmete kogumiseks tuleb rajada vastavad hoiuruumid, jäätmed tuleb käitlemiseks anda üle ohtlike jäätmete käitlulitsentsi omavale ettevõtjale. Olmelise iseloomuga jäätmete kogumiseks paigaldatakse territooriumile konteinerid, maksimaalses võimalikus ulatuses rakendatakse kohtsorteerimist, jäätmete üleandmine käitlejale toimub vastavalt omavalitsuses rakendatud korraldatud olmejäätmeveo nõuetele. Jäätmekonteinerid paigaldatakse asukohta, kus on neile jäätmeveokiga hõlbus juurdepääs.

3.10.5. JÄÄTMELOAD

Planeeringualal kasutatakse pelletite tootmiseks ning kütusena saepuru, puukoort ning muid ohtlikke aineid mittesisaldavaid puidujäätmeid. Sama materjal saab olema ka

¹⁶ Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*

¹⁷ Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 172 *Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitsenõuded*

kavandatud koostootmisjaama kütuseks. Antud materjalid paiknevad tihtipeale jäätmete ning kõrvalsaaduse piirialal. *Jäätmeseaduse* reguleerimisalasse ei kuulu muu hulgas loodusomased mitteohtlikud põllumajandustootmisest või metsandusest pärinevad materjalid, mida kasutatakse põllumajanduses, metsanduses või biomassist energia tootmiseks menetluste või meetoditega, mis ei kahjusta keskkonda ega ohusta inimese tervist¹⁸.

Keskkonnalubade infosüsteemi andmete alusel on Graanul Invest AS-I planeeritaval tootmisterritooriumil kehtiv jäätmeluba (nr L.JÄ/321312) jäätmete taaskasutamiseks.

Kehtiva asjakohase seaduse¹⁹ kohaselt on jäätmete tekitamiseks jäätmeloa omamine kohustuslik muu hulgas elektri, soojuse, kütuse või koksi tootmisel. Sama son kehtiva määrusega²⁰ täpsustatud tegevusvaldkondade ning tootmismahude nimekirja, mille puhul jäätmeluba ei nõuta. Eelmainitud määrus sätestab, et jäätmete tekitamiseks ei ole jäätmeluba vaja, kui energiat toodetakse põletusseadmetes nimisoojusvõimsusel alla 50 MW.

Lisaks on kehtiva määrusega²¹ sätestatud nimekiri teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmetest, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik:

Jäätmekood	Jäätmeliik
03 01 05	Saepuru, sealhulgas puidutolm, laastud, pinnud, puit-, laast- ja muud puidupõhised plaadid ning vineer, mida ei ole nimetatud koodinumbriga 03 01 04*
02 01 07	Metsamajandusjäätmed (näiteks oksad, kännud, risu)
03 01 01	Puukoore- ja korgijäätmed

Määrusega on sätestatud taaskasutamise või kõrvaldamise nõuded/ käitlustoimingud, mille puhul ei ole eelpool mainitud jäätmekoodide käitlemiseks jäätmeluba vaja:

1) jäätmete põletamine samadel tingimustel puitkütusega (va jäätmete avapõletamine väljaspool küttekoldeid, põletusseadmeid vms; va raskmetalle ja halogeenitud orgaanilisi ühendeid sisaldavate kemikaalidega immutatud puidu põletamine); 2) taaskasutamine küttegraanulite tootmiseks.

Seega jäätmeluba ei pea taotlema kui täidetud on järgmised tingimused:

- planeeritava koostootmisjaama nimivõimsus jääb alla 50 MW;
- kütuseks kasutatakse ohtlikke aineid mittesisaldavaid puidujäätmeid (jäätmekoodid 03 01 05, 02 01 07, 03 01 01);
- jäätmekoodi 03 01 05 taaskasutatakse küttegraanulite tootmiseks.

Juhul kui ettevõtte plaanib muudatusi oma tegevuses, kui kavatakse põletada või muul viisil käidelda näiteks kemikaalidega immutatud puidujäätmeid või kavandatakse muud jäätmekäitlust, tuleb jäätmeloa kohuslaseks saamise nõuded üle vaadata.

¹⁸ *Jäätmeseadus* §11 p 5

¹⁹ *Jäätmeseadus* § 75

²⁰ Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 määrus nr 122 *Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta*

²¹ Keskkonnaministri 21.04.2004 määrus nr 21 *Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded*

3.10.6. TRANSPORT, MÜRA JA VIBRATSIOON

Planeeringuala asukoht tööstuspiirkonna sees on ümbritsevaid alasid arvestades sobiv. Lähimad eluhooned (korruselamud Imavere külas planeeringualast idas) jäävad planeeringuala piirist ca 460 m kaugusele, kirdesuunas asuvad eluhooned ca 500 m kaugusel. Tootmishoonetega on ilmselt tagatud veelgi suuremad vahemaad (täpsed hoonete asukohad ei ole veel paigas), mis taolise objekti puhul tagab reeglina juba erimeetmeid kasutamata normatiivse mürasituatsiooni (ainuüksi puhverala suuruselt tingituna).

Ka planeeringualast kagu- ja edelasuunas asuvad üksikud eluhooned, kuid tagatud on juba selgelt suuremad vahemaad.

Planeeringuala ja lähima elamupiirkonna vahele jääb ka ca 200-300 m laiune kõrghaljastus, mis omakorda annab täiendava müra levikut tõkestatava ja psühholoogilise efekti.

Planeeringu- ja tootmisalast väljapoole ulatuvatest mõjudest üheks tajutavamaks (lisaks õhusaaste levikule) võib osutada koostootmisjaamade kütuse veoga seotud transpordimõjud. Koostootmisjaama rajamisel raskeveokite liikluskoormus suureneb. Transpordiga seonduvateks peamisteks keskkonnamõjudeks on müra, õhusaaste (sh tolm) ning õnnetuste korral õlide või muude kahjulike ainete pinnasesse sattumise oht.

Eeldatavalt hakkavad kaks koostootmisjaama ööpäevas põletama ca 1 200 m³ hakkepuitu. Selle jaoks on jaamadesse vaja tuua umbes 30-40 veokikoormat hakkepuitu päevas (sõltub näiteks hakkepuidu kvaliteedist). Kokku oleks täiendavate raskeveokite liikumiste koguarvuks (edasi-tagasi) ca 60-80 sõitu päevas.

Veod on mõistlik sättida päevasele tööajale, mis teeb tunnikeskmiseks koostootmisjaamaga seotud liikluskoormuseks ca 7-11 veokit tunnis (olenevalt tööpäeva pikkusest ning konkreetsest päevast).

Kütuse ja materjali vedu toimub suhteliselt tiheda liiklusega Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia maantee kaudu. Maantee liiklussagedus oli 2014 a 2603 autot ööpäevas (sh 15% raskeliiklust ehk ca 390 veokit, autorongi või bussi päevas).

Autotranspordi juurdepääs tootmisalale on hea, transpordiks ei kasutata uusi tundlikke elamualasid läbivaid ühendusteid. Riigimaanteelt tootmisalale suunduva kohaliku juurdepääsutee ääres ei asu tundlikke elamualasid ning seega asuvad potentsiaalsed mõjutatavad tundlikud alad ainult riigimaantee ääres ühises teedevõrgus. Arvestades Maanteeameti andmeid piirkonna liikluskoormuste kohta ja lisanduvat koormust on üldine liikluskoormuse kasv eeldatavasti ca 2-3%. Raskeliikluse osakaal suureneb paari protsendi võrra ehk 17-18 %-ni kogu liiklusest, mis müra- või õhusaaste olukorras märkimisväärset muutust kaasa ei töö. Arvutuslikult võib päeva keskmisena prognoosida ca 0,5 dB suurust mürataseme (ekvivalentmüra) suurenemist, mis jääb üldises liiklusfoonis tõenäoliselt märkamatuks. Jätakuvalt on selgelt domineerivam põhimaantee üldine mürafoon.

Planeeritavast tegevusest tingitud transpordimõjud on piirkonna praeguste liikluskoormuste taustal siiski suhteliselt väiksed, kuid võimalike lisanduvate negatiivsete mõjude vältimiseks ja vähendamiseks on mõistlik raskeveokite liiklus planeerida maksimaalselt päevasele ajale, mil häiringud on väiksemad kui näiteks tavapärasel öisel uneajal.

Kuigi antud lähteinformatsiooni põhjal ei prognoosita müra normväärtuste ületamist lähimate müratundlike alade piirkonnas, on tehase käitamisaastal vajadusel võimalik lähimate elamualade juures kontrollida (müra kontrollmõõtmiste kaudu) paigaldatud seadmete ja kujuneva mürasituatsiooni normatiivsust ning vajadusel võtta kasutusele täiendavad müra piiramise meetmed.

Seadusandlus näeb üheselt ette, et tootmisala käitamise faasis ei tohi ületada kehtivaid müra normväärtusi ning normide ületamisel tuleb koheselt rakendada müra vähendamise meetmeid (nt kriitiliste müraallikate täiendav isoleerimine) või tootmisüksus sulgeda.

Ka ehitusaegne transpordikoormus võib olla märkimisväärne (tõenäoliselt kuni sadakond veoautot ehituse intensiivseimatel päevadel), kuid tegemist on ajutise ja suhteliselt lühiaegse perioodiga. Vajadusel tuleb ka ehitusperioodil kasutusele võtta leevendavad meetmed.

Tootmishoonete ja -rajatiste kavandamisel arvestada, et nende hoonete tehnoseadmed ei ületaks kehtiva asjakohase määruse²² § 7 lg 3 p 1.2 elamute välisterrituumidel päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Kavandamisel peab arvestama tehnoseadmete paigutuse (ventilatsiooni väljapuhke restid, soojuspumbad, kliimaseadmed jms) ja müraga.

Perspektiivsete müraprobleemide ennetamiseks tuleb mürarikkamad seadmed, mida ei ole võimalik paigutada siseruumidesse (hoonetest välja võib jääda nt ventilatsioon või jahutussüsteemide väljund) võimalusel suunata läänesuunas, kus tundlike alasid ei asu, vajadusel tuleb välisõhus asuvad seadmed ekraniseerida (katta kinni või seadmete ümber rajada mürasummutuskast).

Nii tööstuslikust tegevusest kui ka liiklusest tingitud (pinnase-) vibratsiooni hindamisel lähtutakse kehtestatud nõuetest²³, mille kohaselt ei tohi üldvibratsiooni korrigeeritud kiirenduse tase olemasolevate elamute magamisruumides ületada järgmisi väärtusi:

- päeval ajal (07.00-23.00) - 0,0126 m/s² (82 dB);
- öisel ajal (23.00-07.00) - 0,00883 m/s² (79 dB).

Antud juhul on vibratsiooni vähendavad tehnoloogilised meetmed mõeldud eelkõige tootmishoonete sees töötingimuste ja seadmete vastupidavuse tagamiseks, maapinna kaudu leviva vibratsiooni mõju lähimate elamuteni ei ole reaalne.

Arvestades ala üldist industriaalset olemust ja olemasolevate ning kavandatavate tootmisobjektide paiknemist ei ole normaalrežiimil töötavatest seadmetest ja muudest tööstusalal asuvatest objektidest lähtuv müratase ja vibratsioon norme ületav. Peamine vibratsioon, mis tootmis- ja tööstusala territooriumilt välja võib ulatuda on seotud autoliiklusega, kuid ka see mõju ei ole tänavate ääres norme ületav (ning mõju on samaväärne olemasoleva olukorraga).

3.10.7. RADOON

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale, kus on normaalse looduskiirgusega pinnased. Seal võib lokaalselt esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.

²² Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*

²³ Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

Vajadusel rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2009 *Radooniohutu hoone projekteerimine* toodule.

3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Olemasolevatele ja edaspidi planeeritavatele tehnoorkudele seatakse isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses.

Tabel 3. Servituudi seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi või objekt, millele seatakse isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse	Selgitus
Pos 1	Elektriliini haldaja/valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektriliini valdajale õiguse teostada hooldus- ja remonttöid elektripaigaldise kaitsevööndis
Pos 1	Sideliini haldaja/valdaja	Isiklik kasutusõigus annab sideliini valdajale õiguse juhtida sideliini läbi kinnisasja ning hooldada kinnisasjal olevat sideliini
Luhasaare (kt 23401:006:0110)	Pos 1	Isiklik kasutusõigus annab vee- ja sademeveetoru valdajale õiguse juhtida vee- ja sademeveetoru läbi kinnisasja ning hooldada kinnisasjal olevat vee- ja sademeveetoru
Kadastiku tee 1 (kt 23401:005:0090)	Pos 1	Isiklik kasutusõigus annab sademeveetoru valdajale õiguse juhtida sademeveetoru läbi kinnisasja ning hooldada kinnisasjal olevat sademeveetoru

Vajaduse ilmnemisel ei ole välistatud täiendavad omanikevahelised servituudikokkulepped.

Tehnoorkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnoorkuvaldajate kokkulepetele.

3.12. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, määrusele *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): 1 kV kuni 35 kV nimipingega õhuliinidel 10 m mõlemal pool liini telge; maakaabelliinidel 1 m mõlemal pool kaablit; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele*, *ehitusseadustikule*, määrusele *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse möttelise jooneni;

- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, määrusele *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*): maa-alustel survetorustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- Tegevuse piirangud kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevööndis (vastavalt *kaugkütteseadusele*, määrusele *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): alla 200 mm läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 2 m; 200 mm ja suurema läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 3 m; kaugküttevõrgu juurde kuuluvate drenaažitorude, jaotuskambrite, pumbamajade, mõõtesõlmede ning reguleeripunktide rajatiste ja hoonete kaitsevöönd välisseina äärmistest punktidest 2 m.
- Tegevuse piirangud veehaarde sanitarkaitsealal (vastavalt *veeseadusele*);
- Tegevuse piirangud maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu alal (vastavalt *maaparandusseadusele*).

3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute/kruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks katastritööde teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Detailplaneeringus ette nähtud lahenduse, sh tehnovõrgud finantseerijaks on sellest huvitatud isik.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (koos selle osadega) peab olema koostatud või kontrollitud *ehitusseadustikus* § 24 lg 1 p 2 nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeritud koostootmisjaama rajamisel vaadata üle vee-erikasutusloa tingimused.

B – KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE

Elektrilevi OÜ, Enn Truuts

18.10.2016 nr 8280052346

Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt

Kooskõlastus eraldi lehel koos digitaalallkirjade kinnituslehega planeeringu lisade kaustas

Telia Eesti AS, Alvar Kluust

18.10.2016 nr 27470367

Kooskõlastus eraldi lehel koos digitaalallkirjade kinnituslehega planeeringu lisade kaustas

Päästeamet, Marko Raap

24.10.2016 nr 7.2-3.4/20799-2

Kooskõlastus eraldi lehel koos digitaalallkirjade kinnituslehega planeeringu lisade kaustas

Põllumajandusamet, Urmas Karu

26.10.2016 nr 14-18/1473-1

Kooskõlastus eraldi lehel koos digitaalallkirjade kinnituslehega planeeringu lisade kaustas

Terviseamet, Natalja Šubina

26.10.2016 nr 9.3-1/569-5

Arvamus eraldi lehel koos digitaalallkirjade kinnituslehega planeeringu lisade kaustas

Stora Enso Eesti AS, Argo Aavik

01.11.2016

Arvamus e-kirjana planeeringu lisade kaustas

Kaitseministeerium, Kusti Salm

07.11.2016 nr 12.2-1/16/4693

Kooskõlastus eraldi lehel koos digitaalallkirjade kinnituslehega planeeringu lisade kaustas

AS Paide Vesi, Sander Sepp

08.11.2016

Kooskõlastus e-kirjana planeeringu lisade kaustas

Keskkonnaamet, Rein Urman

08.11.2016 nr 6-2/16/12425-2

Kooskõlastus eraldi lehel koos digitaalallkirjade kinnituslehega planeeringu lisade kaustas

C – JOONISED

- | | |
|------------------------------|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 1 000 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | M 1 : 1 000 |
| 4. Kruntimise skeem | |
| 5. Illustreeriv materjal | |

1. Situatsiooniskeem

2. Olemasolev olukord

3. Põhijoonis tehnoõrkudega

4. Kruntimise skeem

5. Illustreeriv materjal

Fotod planeeringualalt 03.06.2016







Värvahooned



Toorme ladustamine