



A. Starkopfi tn 50
51011 Tartu
www.geobaltica.ee

Tellija: UPM-Kymmene Otepää AS
Töö nr: DP-03-14
Asukoht: Tehase tn 2, Pühajärve küla, Otepää vald, Valgamaa

TEHASE KINNISTU KATLAMAJA DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI

Koostajad: Kati Soonvald
Toomas Pöld
Andri Remmel

TARTU 2014

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	3
4. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	4
5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	5
6. PLANEERIMISE LAHENDUS	5
6.1 Planeeritava maa-ala maakasutus.....	5
6.2 Kruntide ehitusõigused	6
6.3 Hoonestusala piiritlemine ja ehitiste vahelised kujad	6
6.4 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
6.5 Tuleohutus.....	7
6.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
6.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
6.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	8
6.8.1 Üldosa	8
6.8.2 Küte.....	9
6.8.3 Veevarustus ja kanalisatsioon	9
6.8.4 Sademevesi ja truubid	9
6.8.5 Tuletõrje veevarustus	10
6.8.6 Elektrivarustus.....	10
6.8.7 Sidevarustus.....	10
6.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
6.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
6.11 Servituutide vajaduse määramine ning muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	12
8. KOOSKÕLASTUSTE TABEL.....	13

JOONISED:

1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
4. Põhijoonis, tehnovõrgud	M 1:500
5. Illustreerivad joonised (3 tk)	

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Otepää Vallavalitsuse 27. oktoobri 2014. a korraldus nr 2-4-508 „Pühajärve külas Tehase kinnistu katlamaja detailplaneeringu algatamine”.

Detailplaneeringu tellijaks on Tehase kinnistu (registriosa nr 1352540) omanik UPM-Kymmene Otepää AS.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata Tehase kinnistule biokütusel põhineva energiabloki ehitusõigus.

Kavandatava katlamaja võimsus on kuni 18 MW. Põlevainena kasutatakse kohapeal tekkivaid kõrvalprodukte (kasekoor, vineeri lõikejäätmel, hakkepuul), mille arvestuslik kulu aastas on ca 45 000 m³ (hetkel tootmises tekkiv kogus ca 70 000 m³). Uue efektiivse katlamaja rajamine võimaldab likvideerida vanemad ebaefektiivsed suuresti õlikütel töötavad energiablokid.

Võimalike keskkonnanriskide maandamiseks on koostatud keskkonnamõjude eelhindang.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

1. Otepää Vallavalitsuse 27. oktoobri 2014. a korraldusega nr 2-4-508 kinnitatud „Tehase kinnistu katlamaja detailplaneeringu lähteseisukohad”.
2. Otepää valla üldplaneering (kehtestatud Otepää Vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14).
3. Tehase kinnistu katlamaja tüüpprojekt.
4. Otepää valla Tehase kinnistu katlamaja detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindang (koostaja Riho Karu, Valga 2014).
5. Otepää Vallavolikogu otsusega 28.08.2000 nr 79 kehtestatud Tehase 2, Savikalda, Saviaugu ja Savikese ning selle lähiümbruse detailplaneering.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Otepää Maamöödubüroo tööd nr 11/08.14 „Vineeritehase territooriumi geodeetiline alusplaan” M 1: 500.

3. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Otepää vallas Pühajärve külas Tehase katastriüksuse 63601:001:0058 lõunapoolses osas. Planeeringuga hõlmatud maa-ala suurus on 1,7 ha. Tehase katastriüksuse maa-ala kokku on 97160 m². Katastriüksusel tegutseb 2001. aastast rahvusvahelisele kontsernile UPM-Kymmene kuuluv Otepää vineeritehas, mis annab tänaseks tööd paarisajale inimesele.

Planeeritav ala piirneb läänest Kuuse (63601:001:1142) ja lõunast Rummu (63601:001:0212) maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega (katastriüksused on valdavalt liigniisked, osaliselt võsa- ja metsastunud). Planeeritavast alast põhjapoole jäävad Tehase katastriüksuse 63601:001:0058 tootmis-, lao ja ärihooned ning Saviotsa katastriüksuse 63601:001:1591 tootmishooned. Idapoolt piirneb planeeritav ala reformimata riigimaaga.

Maapinna absoluutkõrgused planeeringu alal jäävad peamiselt vahemikku 120–124

m. Pinnasega täitmata ala on valdavalt liigniiske (keskmine maapinna kõrgus on ca 120 m). Liigvett aitab ärajuhtida planeeritava ala lõunaservas asuv kraav.

Kõrghaljastus alal puudub. Planeeringu ala on enamuses kaetud loodusliku rohumaaga. Planeeringu ala loodepoolse osa maapind on täitmisega tõstetud ülejäänud hoonestatud Tehase katastriüksusega ühele tasapinnala (maapinna abs. kõrgus 124 m).

Juurdepääs planeeritavale alale on läbi Tehase katastriüksuse. Katastriüksus on piiratud aiaga (võõrastele puudub juurdepääs tootmisterritooriumile).

Tehnovõrkudest kulgevad planeeritava ala loodepoolses osas sadevee- ja kanalisatsioonitrassid.

Varasem detailplaneering on kehtestatud Otepää Vallavolikogu otsusega 28.08.2000 nr 79 "Tehase 2, Savikalda, Saviaugu ja Savikese ning selle lähiumbruse detailplaneering". Kehtivas detailplaneeringus puudub kavandatud asukohas ehitusõigus ning seatud hoonete kõrguspiirang on takistuseks katlamaja tehnoloogia valikul.

Kaitstavaid objekte ja miljööväärtusega hoonestusalasid planeeringualal ja selle vahetus lähiumbruses ei ole.

Olemasolevat olukorda kajastavad graafiliselt *joonis 1 "Situatsiooniskeem"* ja *joonis 2 "Olemasolev olukord"*.

4. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSD

Planeeringuala jääb Otepää linna keskusest (Keskväljakust) ca 1,4 km kaugusele Otepää Vineeritehase maa-alale. Transpordi juurdepääs Tehase kinnistule toimub mööda Tehase teed, mis suundub Palupera teele (Rõngu-Otepää-Kanepi tugimaanteelt nr 71). Planeeringuala ja linna tiheasustuse vahele jääb madalam niiske ja osaliselt võsastunud ala - Hundisoo.

Planeeritava ala kontaktvööndi krundistruktuur on ebakorrapärane ja krundid varieeruva suurusega. Tööstus- ja tootmisettevõtete maa-ala vaheldub maatulundusmaa ning üksikute väikeelamute maa-alaga, millel asuvad viilkatusega kuni kahekorruselised kivist või puidust elamud. Lähim väikeelamu paikneb planeeringualast edelas ca 200 m kaugusel Hundisoosaare maatulundusmaa katastriüksusel. Otepää linna tihedama krundistruktuuriga elumupiirkonnad (Kalda, Oru, Kaasiku ja Tehase tänava väikeelamud) jäävad planeeritavast alast ca 700 m kaugusele.

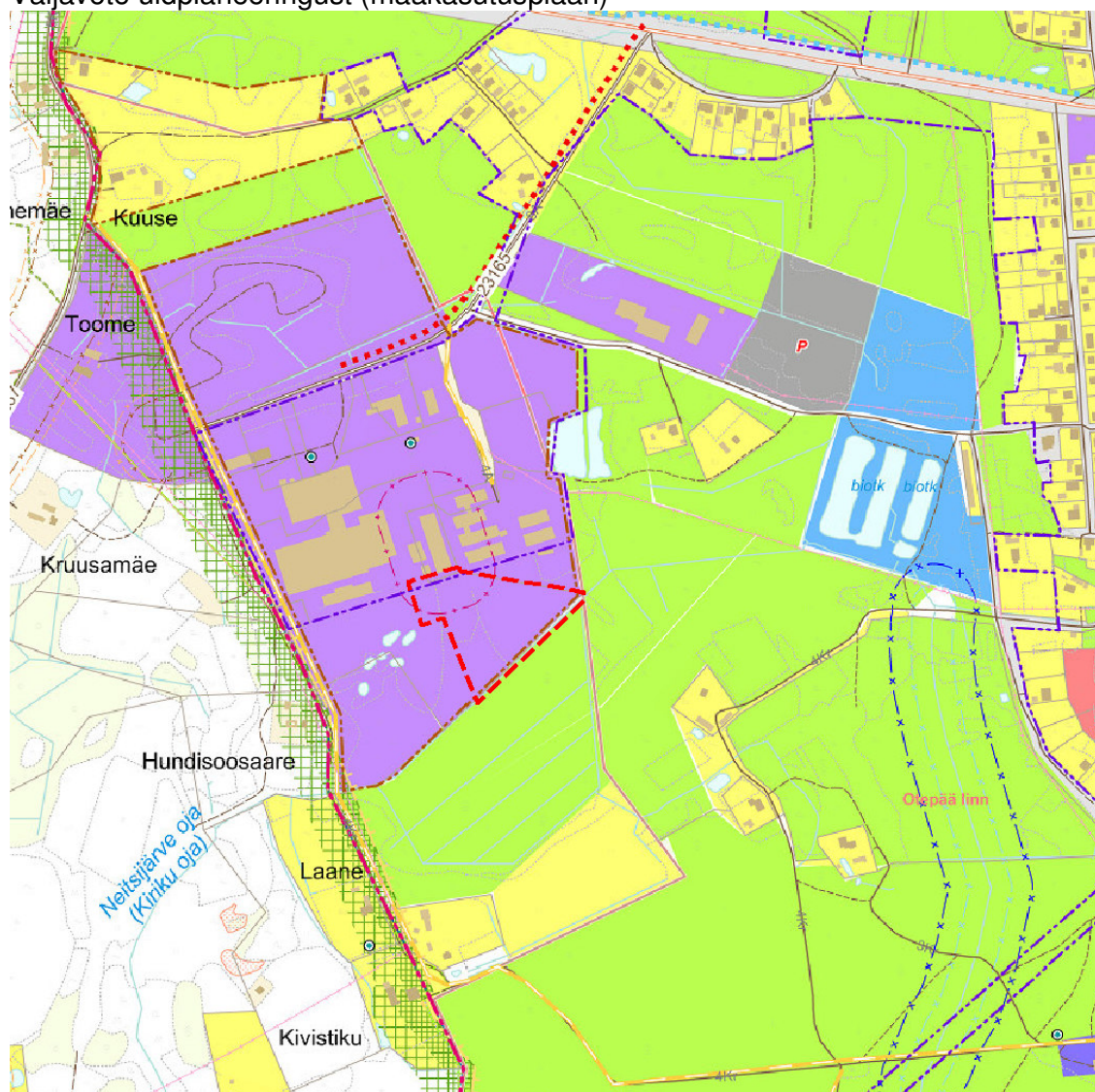
Planeeringuala jääb kontaktvööndis oleva suurima äri- ja tootmismaa krundi lõunaserva. Planeeritavast alast põhjapoole jäävad peamiselt lameda või madalakaldeliste (0-30 kraadi) viilkatustega vineeritehase tootmis- ja laohooned kõrgusega kuni 13 m, autoremonditöökoda (Savi 4a katastriüksus 63601:001:1750), naaberkinnistul (Saviotsa katastriüksus 63601:001:1591) asuvad plekist kaarhallid. Veidi kaugemal (ca 400 m kaugusel) Tehase kinnistust põhjapool asuvad betoonitehase tootmisrajatised ja laoplatid.

Lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on kajastatud graafiliselt *joonisel 3 "Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed"*

5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt Otepää Vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14 kehtestatud Otepää valla üldplaneeringule, on otstarbekas olemasolevate tootmisterrituumite laiendamine. Suurim üldplaneeringuga lubatud ehitistealune pindala on 70% krundi pindalast ja ligikaudu 20% tuleb kavandada kaitsehaljastuseks. Planeeritav tegevus on kooskõlas Otepää valla üldplaneeringuga.

Väljavõte üldplaneeringust (maakasutusplaan)



--- planeeritava ala piir

6. PLANEERIMISE LAHENDUS

6.1 Planeeritava maa-ala maakasutus

Planeeringuga ei moodustata uusi krunte. Planeeritaval alal säilib senine Tehase katastriüksuse 90% tootmismaa ja 10% ärimaa sihtotstarve.

Tabel 1. Maakasutuse tabel

Positsiooni nr/ aadressi ettepanek	Planeeringu- eelne pindala m ²	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala m ²	Planeeringu- järgne maakasutus
Pos 1	16 830*	90% T 10% Ä	16 830*	90% T 10% Ä

* Tehase katastriüksuse 97 160 m² suurusest alast detailplaneeringuga hõlmatud ala (uusi krunte ei moodustata).

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" järgmiselt: Ä–ärimaa 002 ja T – tootismaa 003

6.2 Kruntide ehitusõigused

Positsioon 1 maa-alale planeeritakse katlamaja tehnohoone koos seda teenindava taristuga. Katlamaja hoone koosneb kütuse vastuvõturuumist, kütuse etteandmise ruumist ja katlaruumist, ning on varustatud ühe metallkorstnaga.

Arvestades planeeringuala lähiümbruse hoonestuse arhitektuurset väljanägemist, välisviimistluse materjale ja hoonete kasutamise sihtotstarvet, sobib olemasoleva tööstuskvartali nurgaalale olemasolevast hoonestusest kõrgem hoone rajamine.

Kavandatavast tegevusest annab ülevaate detailplaneeringu *joonis 4 „Põhijoonis, tehnovõrgud“*.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas *tabelis 2*.

Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr	Planeeri- tava maa pindala (m ²)	Maa sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv planeeritaval maa-alal	Hoonete suurim lubatud ehitusaalne pindala kokku (m ²)	Hoonete/rajatiste suurim lubatud kõrgus (m)
Pos 1	16 830	100% OS	2 (1põhihoone + 1abihoone)	8415	20 / 27 (korsten)

Tabelis on sihtotstarbed tähistatud kooskõlas Siseministeeriumi poolt koostatud juhendile "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" järgmiselt: OS – soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa.

6.3 Hoonestusala piiritlemine ja ehitiste vahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest kujadest ja maa-ala reljeefist. Lisaks on hoonestusala määramisel ja piiritlemisel lähtutud olemasolevate naaberhoonete paiknemisest, et planeeritud hoonestus asuks olemasolevate hoonetega kompaktselt ühes ansambelis, mille tulemusel on planeeritud hoonestuse ehitamise keskkonnamõju muutus kõige minimaalsem.

Detailplaneeringu põhijoonisel (*joonis 4*) on hoonete võimalik asukoht krundil tähistatud planeeritud hoonestusalana ning näidatud ära hoonete soovituslik asukoht. Planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse

vastavalt krundi ehitusõigusele. Projekteerimisel tuleb tagada olemasoleva sademeveesüsteemi toimimine.

Katlamaja paigutamisel hoonestusalasse on tagatud „Välisõhu kaitse seaduse” (RT I 2004, 43, 298) § 66 lõikest 2 tulenev kohustus, mille kohaselt tuleb saasteaineid väljutavad korstnad paigaldada vähemalt 50 meetri kaugusele eluhoonest.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” peab hoonetevaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit, juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabusõiguste kaitse.

Hoonestusalasse võib lisaks hoonetele rajada ka rajatisi (teed, platsid jne). Ehitistealune pindala kokku võib olla kuni 70% planeeritava Tehase katastriüksuse maa-alast. Planeeritava maa (pos 1) pindalast kavandatakse 20% haljasmaaks võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks.

6.4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Planeeritud hoonestuse välisviimistlusmaterjalide ja katuse- tüübi valiku puhul tuleb järgida olemasoleva naaberhoonestuse katusetüüpi ja välisviimistluse materjale. Katusetüüp projekteeritavatel hoonetel on lame- või madalakaldeline viilkatus. Abihoonete ehitamisel peab kasutama põhihoonega sobivaid materjale ning ühtset stiili.

Hoonete tähtsamad arhitektuursed näitajad on toodud tabelis 3 „Arhitektuurinõuded ehitisele“.

Tabel 3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Hoone korruselisus	määratakse ehitusprojektiga
Katusekalle	0° – 30°
Hoonete kõrgus / rajatiste kõrgus	Kuni 20 m / 27 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Profiilplekk, kivi
Hoone tulepüsisvustaste	TP3*

* Kahekorruselise hoone korral min TP2

6.5 Tuleohutus

Planeeritav ehitis kuulub tulepüsisvusest minimaalselt TP3-klassi. Kasutusviisilt kuulub planeeritav ehitis VI kasutusviisi alla (katlamaja). Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest:

- Siseministri 08.09.2004 määrus nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded“
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded“
- Eesti standard EVS 812-2:2002 „Ehitiste tuleohutus. Osa 2: ventilatsioonisüsteemid“

- Eesti standard EVS 812-2:2002 „Ehitiste tuleohutus. Osa 2: küttesüsteemid”
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus”

Korstnate ja küttekollete tulepüsivus tuleb tagada vastavalt EVS 812-3:2007.a Ehitiste tuleohutus. Osa 3: „Küttesüsteemid“ nõuetele.

Ehitisele tuleb ette näha piksekaitse vastavalt EPN 10.14 „Ehitiste tuleohutus“ Osa 14. nõuetele eraldi projektiga.

6.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale katlamajale nähakse ette läbi Tehase katastriüksuse. Olemasolev juurdepääsutee planeeringuala piirini on olemas. Katlamaja tööks vajaliku kütuse vedu toimub territooriumi siseselt traktor laaduriga. Transpordi liikumisteed ja hakkepuidu ladustamiseks vajalik territoorium peab olema kõvakattega.

Detailplaneeringu põhijoonisel (*joonis 4*) näidatud juurdepääsu asukohad ei kajasta täpset juurdepääsude asukohta, vaid näitavad millisele küljele need on kavandatud. Juurdepääsu asukohad täpsustatakse ehitusprojekti alusel lähtuvalt projekteeritava hoonestuse asukoha valikust ja krundisisisest liikluskorraldusest.

6.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Suurem osa planeeritavast alast on kaetud loodusliku rohumaaga. Haljastuse osakaal peab jääma vähemalt 20% suuruseks.

Maapinna kõrguste muutmise on lubatud seoses hoonete ja rajatiste ehitamise ning tehnovõrkude rajamisega (täpsustatakse projekteerimise staadiumis).

Katlamaja ehitiste ja laoplati maa-ala võib puidujäätmete lendlemise takistamiseks piirata kuni 3 m kõrguse betoonelementidest või keevispaneelist aiaga.

Planeeringuala põhjapoolsesse serva (Saviotsa kinnistuga ühisele piirilõigule) on kavandatud kaherealine kuusehekk, et varjata vaadet asumi poolt tööstuspiirkonna hoonestusele. Kuusehekk on osa kaitsehaljastusest, mis ilmestab olemasolevat maastikku ja omab mõningast efekti müra leevendamisel.

6.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

6.8.1 Üldosa

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon, side- ja elektrivarustus, aurutrass ning võimalus planeeritava katlamaja ühendamiseks linna kaugküttevõrguga.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas ja katlamaja tehnoloogia valikust.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Tehnovõrkude üldine lahendus on kajastatud joonisel 4 "Põhijoonis, tehnovõrgud".

6.8.2 Küte

Planeeritava katlamaja soojuslik võimsus on 18 MW. Kavandatava katlamaja võimsusest kulub ca 80–85% Tehase katastriüksusel asuva vineeritehase omatarbeks. Selleks ühendatakse katlamaja aurutrassiga olemasolevate Tehase katastriüksusel paiknevate tootmishoonetega.

Perspektiivis on võimalik katlamaja reservis olev võimsus (ca 3MW) ühendada Otepää linna parema soojusvarustuse tagamiseks olemasoleva linna kaugküttevõrguga.

Biokütuse arvestuslik kulu aastas on ca 45 000 m³. Katlamaja töötamisel nominaalvõimsusel kütuse maksimaalne kulu tunnis on 4600 kg ja hetkeline kulu 1,28 kg/s. Kütuse vedu on ette nähtud lahendada traktor laaduriga. Katlamaja töö on täielikult automatiseeritud ja see ei vaja pidevat järelvalvet ning töötab alalise personalita.

6.8.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Katlamaja ühendatakse Tehase kinnistu olemasoleva veevarustussüsteemiga. Vett võetakse UPM–Kymmene Otepää AS-ile kuuluvast Tehase katastriüksusel paiknevast 2013. a. rajatud 232 meetri sügavusest puurkaevust (registrikood PRK0052267).

Tehase kinnistu olemasolev kanalisatsioonivõrk on ühendatud Otepää valla ühiskanalisatsioonisüsteemiga. Reovesi jõuab ühiskanalisatsioonivõrgu kaudu Kastolatsi teel asuvasse puhastisse. Katlamaja reoveed suunatakse olemasolevasse kanalisatsioonivõrku.

Täpsem vee- ja kanalisatsioonitrasside lahendus sõltub katlamaja tehnoloogia valikust ja hoone lõplikust asukohast. Trasside projekteerimiseks tuleb võtta Otepää valla vee-ettevõtjalt (AS Otepää Veevärk) tehnilised tingimused.

6.8.4 Sademevesi ja truubid

Planeeringu ala loodepoolses osas asub sadeveekanaliseerimine, kuhu läbi õli- ja liivapüüduuri suunatakse planeeritava katlamaja kõvakatttega teede ja platside sademeveed. Kogutud sademevee setitamiseks on planeeringuala vahetus läheduses kaks tiiki. Tiikide vett kasutatakse palkide leotusbasseinide täitmisel.

Ülejäänud territooriumilt aitab liigvett ärajuhtida planeeritava ala lõunaservas asuv kraav.

Ärajuhitav ja pinnasesse immutatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 kehtestatud nõuetele.

Projekteerimisel tuleb tagada olemasoleva sademeveesüsteemi toimimine.

6.8.5 Tuletõrje veevarustus

Tehase katastriüksuse tuletõrje veevarustus on lahendatud kahe omavahel ühendatud mahutiga (maht 400 m³), mis saavad toite puurkaevust (vee pealevool mahutitesse toimub automaatselt). Mahutite kaugus planeeritavast hoonestusalast on ca 200 m. Vett on võimalik võtta ka vahetus läheduses asuvast tiigist.

Tuletõrje veevarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest (vt. punkt 6.5).

Puurkaevu ja mahutite asukoht on kajastatud joonisel 3 "Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed".

6.8.6 Elektrivarustus

Planeeritava katlamaja toide nähakse ette *HUNDISOO JA* alajaamast (väline tunnus K77534079) maakaabelliiniga.

Katlamaja elektrivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatest tehnilistest tingimustest.

6.8.7 Sidevarustus

Planeeritava katlamaja ühendamise sidekanaliga toimub lähimast Tehase kinnistul paiknevast sidekaevust. Kaevust hoonesse nähakse ette üheavaline 100 mm läbimõõduga sidetorustik.

Täpse lahenduse projekteerimiseks on tuleb võtta võrguettevõtjalt (Elion Ettevõtted Aktsiaselts) tehnilised tingimused.

6.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga, mis tooks kaasa ohu inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale.

Vineerijäätmed ei ole olemuselt ohtlikud jäätmed ja nende põletamisel või muul käitlemisel ei tule rakendada ohtlikele jäätmetele kehtestatud piiranguid. Alljärgnevast tabelist (väljavõte keskkonnakompleksloa taotlusmaterjalist) nähtuvalt ei ületa ühegi komponendi sisaldus ega ka ohtlike komponentide summa ohtlikeks jäätmeteks tunnistamise künnist.

Tabel 4 Vineeris sisalduvad ohtlikud ained

Ohtliku komponendi nimetus	Ohtlikkuse klass	Klassifikatsioon	Kontsentratsioonipiir, millest alates jääde loetakse ohtlikuks jäätmeks, %	Tegelik kontsentratsioon vineeris, %
Naatriumhüdroksiid	C	C, R35	1%	0,29
Formaldehüüd	T	T, R23/24/25	3%	0,0038
Fenool	T	T, R24/25	3%	0,003
Metanool	F.T	T, R23/25	3%	0,019

Valgamaa Omavalitsuste Liidu keskkonna osakonna juhataja Riho Karu poolt koostatud "Otepää valla Tehase kinnistu katlamaja detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindang" alusel on keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisel lähtunud järgmistest eelhindangu tulemusena selgunud kriteeriumitest:

- detailplaneeringus kavandatud tegevused ei vähenda ala vastupanuvõimet, kuna see on olemasoleva olukorra parendamine ning Otepää valla üldplaneeringuga kooskõlas;
- detailplaneeringuga planeeritavate tegevustega ei muudeta olemasolevat maakasutust;
- planeeringuala ei asu kaitsealal (Otepää Looduspargi piiranguvöönd) ja Natura 2000 võrgustiku alal (Otepää linnuala) – Tehase kinnistu paikneb linna kontaktalal ja aktiivses tööstuspiirkonnas, millest tulenevalt kavandatavate tegevustega ei kaasne olulist olemasolevat fooni ületavat keskkonnamõju;
- detailplaneeringuga kavandataval tegevusel puudub oluline mõju valguse, soojuste, kiirguse, lõhna, jäämetekke, vee, pinnase, õhusaaste, müra ja vibratsiooni osas, kuna tegevustega parendatakse olemasolevat olukorda. Ehitusperioodil on täheldatavad võimalikud ajutised erisused, mis on leevendatavad ega oma püsivat mõju. Alal ei ole tuvastatud maavarade varusid.

Keskkonnaregulatsiooniga seonduvatest tegevuslubadest peab taotlema välisõhu saasteloa (keskkonnaministri 2. augusti 2004. a määrus nr 101 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” § 2 alusel tuleb taotleda välisõhu saasteluba, kui põletusseadme soojusvõimsus ületab 0,3 MW).

Ehitustöödel tekkivad jäätmekäitluseks kuuluvad kas taaskasutamisele, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete ladustuspaigas, või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks ja rakendama kõiki võimalusi taaskasutamiseks.

Olmejäätmete kogumine on lahendatud Tehase katastriüksuse siseselt. Energiabloki käitamisel tekkiv tuhk tuleb nõuetekohaselt käidelda.

6.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Oluliseks kuritegevuse riske vähendavateks meetmeteks antud alal on:

- hoonetevaheline nähtavus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- turvasüsteemide ehitamine;
- juurdepääsu piiramise võimalus piirdega;
- ümbruskonna heakorrastamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (turvauksed, aknad, turvalukud).

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste koostamisel on võetud aluseks Eesti standard EVS 809-1:2002.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

6.11 Servituutide vajaduse määramine ning muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

Perspektiivne kaugküttevõrguga ühendatav soojatorustik tuleb kaitsevööndi ulatuses koormata isikliku kasutusõigusega torustiku omaniku või valdaja kasuks.

- Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määruse nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus” § 2 alusel on maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit ja 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit, ning § 4 kohaselt on kaugküttevõrgu juurde kuuluvate dreanažitorude kaitsevöönd maa-ala ja õhuruum, mis asub välisseina äärmistest punktidest 2 meetri kaugusel paiknevate mõtteliste vertikaalide vahel.

Krundi haldaja peab tagama krunti läbivate sademeveekraavide toimimise.

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

8. KOOSKÕLASTUSTE TABEL

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused	Kooskõlastuse asukoht