

KOHTLA-JÄRVE LINNAS  
JÄRVE LINNAOSAS  
KEEMIA VÄIKEKOHT MAAÜKSUSTE  
3S, 5S JA 1P NING NENDE  
LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERING  
ESKIISLAHENDUS

OÜ Hendrikson & Ko  
Raekoja plats 8, Tartu  
Pärnu mnt 27, Tallinn  
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr 1596/11

Projektijuht: Jaana Veskimeister

.....

Koostaja: Jaana Veskimeister

.....



## SISUKORD

<b>A - SELETUSKIRI.....</b>	<b>5</b>
1 SISSEJUHATUS .....	5
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	5
2.1 Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	6
2.2 Kirjavahetus .....	6
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	6
3.1 Alusplaan .....	6
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	6
3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	9
3.4 Kruntide ehitusõigus ning arhitektuurinõuded .....	9
3.5 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	10
3.6 Ehitistevahelised kujad .....	10
3.7 Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	11
3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
3.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	12
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine.....	12
3.11 Servituutide seadmise vajadus .....	13
3.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14
3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	14
3.14 Planeeringu rakendamise võimalused .....	14
<b>B - JOONISED .....</b>	<b>15</b>
SITUATSIOONISKEEM M 1 : 35 000 .....	16
KONTAKTVÖÖND JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1 : 14 000.....	17
OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 1 000 .....	18
PÕHIJONIS. ESKIISLAHENDUS M 1 : 1 000.....	19
<b>C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED NING KIRJALIKUD NÕUSOLEKUD.....</b>	<b>20</b>
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	20



## **A - SELETUSKIRI**

### **1 Sissejuhatus**

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Viru Keemia Grupp AS. Detailplaneeringu koostamine on algatatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 04.10.2011.a. otsusega nr 189 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Keemia väikekoht maaüksuste 3s, 5s ja 1p ja nende lähiümbruse detailplaneeringu algatamine“. Kohtla-Järve Linnavolikogu 02.11.2011 otsusega nr 202 algatati keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Kohtla-Järve Linnavolikogu 04.10.2011.a. otsuse nr 189 järgi on detailplaneeringu ala suurus ligikaudu 6,75ha, haarates katastriüksused Keemia väikekoht 13j ja 7a ning osaliselt katastriüksused Keemia väikekoht 3s, 5s ja 1p. Joonistele kantud ala täpseks suuruseks kujunes 7,2ha. Planeeringuala piir on jooniste paremaks lugemiseks nihutatud katastripiiridest lahku.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuste katastripiiride täpsustamine, ehitusõiguse ja tehnovõrkude asukoha määramine ning liikluse korraldamine põlevkiviõilide järeltötluse kompleksi rajamiseks. Kompleks on planeeritud katastriüksuste Keemia väikekoht 13j, 3s ja 5s alale.

Kompleksi rajamise eesmärgiks on tõsta põlevkiviõilide kvaliteeti, kuna nõuded vedelkütuste kvaliteedile tõusevad jätkuvalt. Põlevkiviõilide järeltötlus on vahetult seotud olemasoleva tootmisega ja olemasoleva tootmistegevuse laiendamisega, seetõttu on kompleksi asukoht valitud VKG tööstusterritooriumile olemasoleva tootmise lähedusse. Asukoha valikul oli oluline destillatsiooniseadme ja õililao lähedus. Järeltötlusele suunatakse kogu VKG õlitehastest saadav toorõli, protsessis kasutatakse kütusena maksimaalselt põlevkivi ümbertöötlemise tagajärjel tekkivaid jääkgaase.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks alale maakasutuse piiranguid.

### **2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus**

Planeeringu lähtedokumendiks on Kohtla-Järve Linnavolikogu 04.10.2011.a. otsus nr 189 ja otsuse lisana määratud lähteülesanne.

## 2.1 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20.02.2008 otsusega nr 265);
- Detailplaneeringu koostamisega paralleelselt läbi viidav KSH aruanne (koostaja ELLE OÜ).

## 2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondadega ja muu dokumentatsioon asub lisade kaustas.

# 3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

## 3.1 Alusplaan

Planeeringu koostamisel on kasutatud Ida-Viru GEO OÜ (565 MA) poolt aprillis ja mais 2011 koostatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500, tööd nr 94-04-11 ja 103-05-11. Koordinaadid L-est97 süsteemis.

## 3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Kohtla-Järve linnas Järve linnaosas tööstusterritooriumil. Maa-ala juhtfunktsioon Järve linnaosa üldplaneeringu järgi on tootmismaa (vt skeem 1), kus keskkonnakaitse tingimusi järgides on lubatud arendada ka arvestatavat mõju avaldavat tootmistegevust (I keskkonnamõjukategoriaga). Tegemist on juba aktiivses kasutuses tööstuspiirkonnaga, kus kavandatava põlevkiviõilide järeltötluse kompleksi ala osa on praeguseks valdavalt kasutamata jäänud. Põlevkiviõilide järeltötluse kompleksi rajamiseks laiendatakse olemasolevat tootmist, kasutades ära ja uuendades olemasolevaid tootmisüksuseid ning rajades uued vajalikud tootmisüksused. Kompleks planeeritakse VKG tootmisterritooriumile olemasoleva õililao, raudtee ja defenolatsiooniseadme lähedusse.



Skeem 1. Väljavõte Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringu maakasutuse joonisest. Punase joonega on tähistatud planeeringuala asukoht.

Planeeringuala piirneb põhjast katastriüksusega Keemia väikekoht 8j, lõunast ja idast Keemia väikekoht 1p-ga osaga, läänepoolt katastriüksustega Keemia väikekoht 2c, 10j, 1f ja 4f.

Põlevkiviõlide järeltötluse kompleks on planeeritud katastriüksustele Keemia väikekoht 13j, 3s ja 5s. Ala on valdavalt hoonestamata.

Keemia väikekoht 13j katastriüksusel paikneb ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) andmete kohaselt 1 144m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga administratiivhoone remondibaasiga (vt foto nr 1). Lahenduse kohaselt kuulub hoone lammutamisele.



Foto nr 1. Keemia väikekoht 13j asuv hoone

Ehitisregistri andmetel jääb Keemia väikekoht 3s katastriüksusele autotee ja asfaltväljak ning raudteed nr 29 ja 32; Keemia väikekoht 5s alale jäävad kaks platsi (3a ja 3b) ja autotee. Planeeringuala põhja- ja lõunaosas olevaid hooneid ehitisregistrisse kantud pole ja need kuuluvad lammutamisele. Planeeringualale jääva katastriüksuse Keemia väikekoht 1p puhul on tegemist raudteealuse maaga. Planeeringuala kagunurgas oleval Keemia väikekoht 7a katastriüksusel paikneb trafoalajaam (C-12).

Kavandatava põlevkiviõlide järeltötluse kompleksi maapind on valdavalt tasase reljeefiga. Keskmise absoluutkõrgus on 50-51m. Küll jääb alale kraavitus (Keemia väikekoht 3s ja 5s) ja kaks ümbritsevast maapinnast madalamat ca 400-470m<sup>2</sup> suurust auku (Keemia väikekoht 3s), mis on täitunud veega.

Planeeringuala põhjapoolsemal osal (Keemia väikekoht 3s) kõrghaljastust valdavalt ei esine, tegemist on murualaga (v.t foto nr 2), mille kirdenurgas kasvab puid ja põõsaid. Planeeringuala lõunapoolisel osal (Keemia väikekoht 5s) kasvab aga rohkesti kõrghaljastust ja põõsaid (vt foto nr 3). Kogu alale jäävad ka tehnoloogilised torustikud.



Foto nr 2



Foto nr 3

Põlevkiviõlide järeltötluse kompleksi rajamiseks on ala sobiv eeskätt kohe kõrval paikneva (Keemia väikekoht 10j) õlipargi tõttu (v.t foto 4).



Foto nr 4. Keemia väikekoht 10j katastriüksusel paiknev õlipark.

Lähimad elamud jäävad planeeringualast ca 1km lõunasse Kohtla valda Roodu külasse (Vabriku maaüksus) ja ca 1,3km-1,5km kaugusele (lennult) ida- ja kagusuunda (Ehitajate tn ümbrus).

Lähim märkimist vääriv veekogu on alast ca 850m kaugusel lõunas möödub Vahtsepa kraav, mis suubub Kohtla jõkke.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses (2km raadiuses) puuduvad kaitsealad ja kaitsealused üksikobjektid. Lähimad kaitsealused kultuurimälestised asuvad ca 1,3 km kaugusel põhjas (II Maailmasõjas hukkunute ja terroriohvrite ühishaud ja Kohtla-Järve õigeusu kirik).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on vaadeldavad joonisel nr 2 ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3.

Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed on järgmised:

Aadress/nimetus	Tunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Keemia väikekoht 3s	32215:001:0078	64 614 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 65%; transpordimaa 35%
Keemia väikekoht 5s	32215:001:0079	48 501 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 80%; transpordimaa 20%
Keemia väikekoht 1p	registreerimisel	89 263 m <sup>2</sup>	Transpordimaa
Keemia väikekoht 13j	32215:001:0034	4 570 m <sup>2</sup>	Tootmismaa
Keemia väikekoht 7a	32215:001:0015	132 m <sup>2</sup>	Tootmismaa

### 3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta katastriüksuste Keemia väikekoht 3s ja Keemia väikekoht 5s piire. Kruntimisettepaneku eesmärk on piiritleda põlevkiviõli järeltöötamise kompleksi kuuluva maa-ala piirid säilitades nimetatud katastriüksuste ülejäänud maa-ala puhul hilisem hoonestamise võimalus (ehitusõigus antakse käesoleva planeeringuga seeläbi ainult moodustatud kruntide nr 1 ja 2 ulatuses). Planeeringulahendusega on lubatud (ei kohustata) ka krundi nr 1 ja olemasoleva katastriüksuse Keemia väikekoht 13j liitmine.

Kuna eskiislahenduse koostamise ajal on tehnoloogilise küünla asukohavalik kaalumisel, on põhijoonise eskiislahendusel näidatud ka alternatiiv nr 2. Viimase valikul suurendatakse planeeringuala ja ei moodustata krundi nr 2.

Planeeritavate kruntide pindalad on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

Krundi aadress	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala***	Planeeringueelne maakasutus*	Planeeringujärgne maakasutus*
Keemia väikekoht 3s	64 614 m <sup>2</sup>	37 809m <sup>2</sup>	tootmismaa 65%; transpordimaa 35%	tootmismaa 80%; transpordimaa 20%
Keemia väikekoht 5s	48 501 m <sup>2</sup>	13 217m <sup>2</sup>	tootmismaa 80%; transpordimaa 20%	tootmismaa 75%; transpordimaa 25%
Krunt nr 1	Eraldatakse katastriüksusest Keemia väikekoht 3s	26 805m <sup>2</sup>	tootmismaa	tootmismaa
Krunt nr 2	Eraldatakse katastriüksusest Keemia väikekoht 5s	35 284m <sup>2</sup>	tootmismaa	tootmismaa
Keemia väikekoht 13j**	4 570 m <sup>2</sup>	4 570 m <sup>2</sup>	tootmismaa	tootmismaa
Keemia väikekoht 7a	132 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	tootmismaa	tootmismaa

\*Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*. Planeeritud sihtotstarbed võivad katastritööde käigus täpsustuda.

\*\*Keemia väikekoht 13j on lubatud soovi korral planeeringujärgselt liita krundiga nr 1.

\*\*\* Planeeritud pindalad võivad katastritööde käigus täpsustuda.

### 3.4 Kruntide ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Ehitusõigus määratakse kruntidele nr 1 ja 2 ning katastriüksusele Keemia väikekoht 13j tervikuna, st et krundid nr 1 ja 2 ning katastriüksus Keemia väikekoht 13j ei ole iseseisvalt hoonestatavad. Ehitusõigus antakse põlevkivi järeltöötamise kompleksi rajamiseks vajalike hoonete ja rajatiste püstitamiseks.

Katastriüksuse Keemia väikekoht 7a ehitusõigust ei muudeta, säilib olemasolev olukord. Lahendus annab võimaluse (ei kohusta) soovi korral liita krundi nr 1 ja katastriüksuse Keemia väikekoht 13j.

Kavandatava põlevkiviõli järeltötluse kompleksi maa-ala (Keemia väikekoht 13j + krunt nr 1 + krunt nr 2) ehitusõigus on toodud tabelis 2. Olenevalt küünla asukohavalikust edasisel planeerimisel, ei moodustata krundi nr 2 ja ehitusõigus antakse kokku Keemia väikekoht 13j, krunt nr 1 ja Keemia väikekoht 5s baasil.

Tabel 2. Ehitusõigus

<i>Krundi aadress</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitusalune pindala**</i>	<i>Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus</i>
Keemia väikekoht 13j Krunt nr 1 Krunt nr 2	7*	30 000m <sup>2</sup>	Rajatistel kuni 65m, hoonetel kuni 12m

\*hoonetele lisandub rajatiste arv, mis ei ole piiratud

\*\*v.a juurdepääsuteed ja parklad

Planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnoloogilised seadmed võivad olla kõrgemad kui hoonete suurim lubatud kõrgus ning nende täpsed parameetrid täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Põlevkiviõli järeltötluse kompleksi tehnoloogilistele hoonetele ja rajatistele arhitektuurinõudeid ei määrata.

Hoonete suurimaks lubatud korruselisuseks on esialgsel hinnangul 3 (võib muutuda edasisel planeerimise, kui valmivad tootmise tööjooniste eskiisid) ning katusekaldeks 0...30 kraadi. Katusekatte lubatud materjalideks on plekk, rullmaterjal; välisviimistluse lubatud materjalideks puit, krohv, betoon, kivi, klaas, metall või nimetatud materjalid omavahel kombineerituna.

### 3.5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala (kompleksi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatise) piiritlemisel on lähtutud ala maksimaalsest võimalikust täisehitamise võimalusest.

### 3.6 Ehitistevahelised kujad, tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonestuse minimaalset tulepüsivusklassi ei määrata, kuna põlevkiviõlide järeltötluse kompleksile vajalikud hooned on erineva iseloomuga. Samuti ei ole planeerimise staadiumis teada vastava hoone korruselisus ja vastavas hoones töötavate inimeste arv. Hoonete tulepüsivusklassi määramisel projekteerimise staadiumis juhendada eelpool nimetatud tuleohutusnõuete määrusest.

Vastavalt määruse „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada

olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Põlevkiviõlide järeltötluse kompleksi kuulub ka küünal, mida kasutatakse protsessi häirete korral gaaside eraldamiseks ja põletamiseks. Olenevalt kõrgusest (planeeringulahenduses ca 60-65m), moodustub küünla ümber kaitsevöönd (60m). Planeeringulahenduse kohaselt jääb kaitsevööndisse raudtee. Gaaside põletamisel väljub küünla otsast leek, mistõttu on küünla kaitsetsooni jääv raudtee osa ette nähtud katta spetsiaalse tulekindla kattega.

### **3.7 Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Kavandatavale põlevkiviõlide järeltötluse kompleksile on juurdepääs läbi tööstusterritooriumi (olemasoleva pääsla). Olemasolev juurdepääsutee planeeringuala piires säilib.

Kavandatava põlevkiviõlide järeltötluse kompleksi prognoositav töötajate arv ei ole suur, ca 24 inimest. Arvestades juba praegu tööstusterritooriumil töötavate inimeste arvu, on lisanduv töötajate maht väga väike ja sellega ei kaasne märgatavat töölistkonna autotranspordi kasvu. Sellest tulenevalt ja arvestades territooriumile pääsemise turvakontrolli, planeeringualal parkimist kavandatud ei ole. Töötajate sõidukite parkimine on ette nähtud lahendada tööstusterritooriumi parklas Keemia väikekoht 1 maaüksusel ja sellega piirnevas parklas (planeeringu koostamise ajal jätkuvalt riigi omandis oleval maal, mis Tsemenditehase detailplaneeringuga (kehtestatud veebruaris 2010) on ette nähtud parklaks).

Planeeringuala keskosa läbib 4-5-haruline raudtee. Keemia väikekoht 3s külgneb ida poolt ühe raudteeharuga.

Toormeks on summaarne põlevkiviõli 14 000 barrelit päevas ehk 2 160 tonni/päevas arvestatuna toorõlile. Põlevkiviõli saadakse VKG Oil tootmisest (kasutatakse torustike). Samuti võidakse kasutada sisseostetud põlevkiviõli.

Protsessis kasutatakse veel (kõik saadakse VKG tütaretevõtete tootmistest tööstusterritooriumil):

- Põlevkivi jääkgaas (kütusena);
- Jahutusvesi;
- Kõrge ja keskmise rõhuga aur;
- Elektrienergia.

Vesiniku tootmiseks kasutatakse toormena maagaasi (Eesti Gaas) (transporditakse kompleksi mööda torustikke).

Saadavate produktide tootlikkused jäävad vahemikku (% toodangu mahust):

- Diislikütus 46 – 51%;
- Merekütus 26 – 33%;
- Stabiliseeritud bensiin 14 – 19%.

Protsessist saadav toodang transporditakse Sillamäe sadamasse analoogselt praeguse põlevkiviõli transpordiga. Diislikütus turustatakse võimaluse korral maksimaalses mahus Eestis. Kasutatakse nii raudtee- kui ka autotransporti.

Protsessist tekib kõrvalproduktina elementaarne väävel (tahkel, granuleeritud kujul), kogus 19,2 tonni/päevas. Esialgse plaani kohaselt kasutatakse selle väljaveoks autotransporti.

Teede- ja sideministri 14. detsembri 2001 määruse nr 118 «*Ohtlike veoste autoveo eeskiri*» lisa 1 kohaselt kuuluvad diislikütus, merekütus, stabiliseeritud bensiin ja elementaarne väävel ohtlike veoste kategooriasse. Nimetatud määruse §-s 2 on välja toodud erisused, millistel juhtumitel määruse nõudeid ei rakendata riigisisel autoveol. Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel arvestada nimetatud määruses toodud nõuete ja kohustustega.

*Raudteeseaduse* § 66 lg 1 kohaselt võib ohtlike veoste vedu raudteel toimuda üksnes kemikaaliseaduse nõuetele vastava ohutusnõuniku järelevalve all; lg 2 kohaselt lähtutakse ohtlike veoste veol 1980. aasta rahvusvaheliste raudteevedude COTIF konventsiooni lisa RID (*Regulations Concerning the International Carriage of Dangerous Goods By Rail*) ja rahvusvahelise raudteekaubaveo kokkuleppe SMGS nõuetest (Euroopa Liidu nõukogu 23.07.1996.a direktiiv 96/49/EÜ ohtlike kaupade raudteevedu käsitlevate liikmesriikide õigusaktide ühtlustamise kohta).

### **3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringualal, eelkõige Keemia väikekoht 5s katastriüksusel kasvab kõrghaljastus ja erinevad põõsad ning nende grupid. Kompleksi rajamisega kuuluvad puud ja põõsad likvideerimisele.

Kompleksi tervikuna piirata ei kavandata. Piirded on lubatud paigaldada vesiniku tootmise ala ümber.

### **3.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

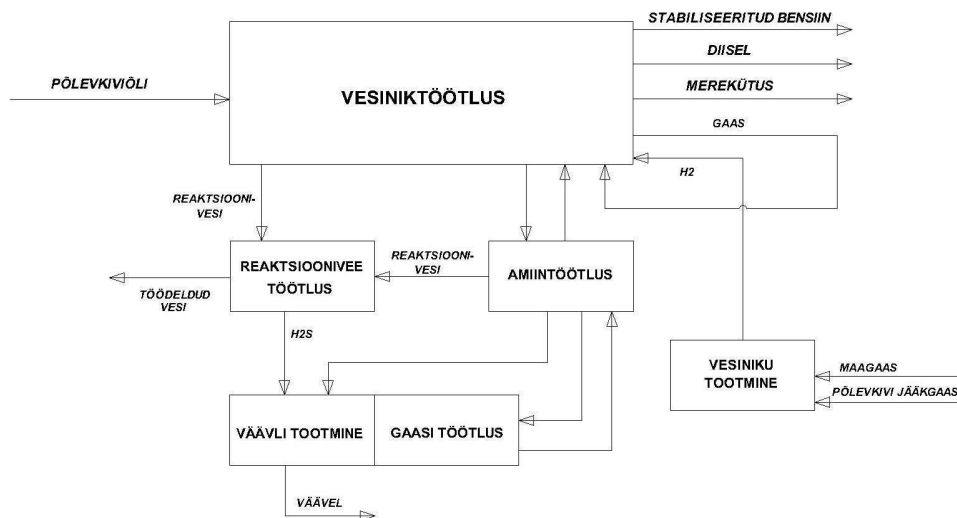
Lahendatakse edaspidise planeerimise käigus.

### **3.10 Keskkonnatingimuste seadmine**

Käesoleva planeeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (algatatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 02.11.2011 otsusega nr 202). KSH läbiviijaks oli Estonian, Latvian & Lithuanian Environment (ELLE OÜ).

Rajatava kompleksi konfiguratsioon koosneb vesiniktöötuse osast ja n-ö abistavatest üksustest, milleks on vesiniku tootmine, reaktsioonivee töötus, amiintöötus, väävli tootmine ja gaasi töötus. Vesiniktöötuse osas toimuvad protsessid sõltuvad valitud tehnoloogiast. Planeeringu ja KSH koostamisel on esialgu (eskiislahenduse staadiumis) kaalumisel kaks ligilähedast vesiniktöötuse protsessi lahendust. Lõplik lahendus valitakse välja detailplaneeringu ja KSH

koostamise ajal ning põhiline hindamine viiakse läbi juba sellele lahendusvariandile.



Skeem 2. Protsessi skeem

Põlevkiviõlide järeltootluse kompleksi tootlikkuseks on planeeritud 14 000 BPSD (barrelit päevas) ehk 2160 tonni päevas arvestatuna toorõlile. Järeltootlusele suunatakse kogu VKG tootmistest saadav toorõli.

Järeltootluse protsessist saadavad produktid on:

- EURO V kvaliteedinormidele vastav diislikütus;
- ECA 2015 aasta normidele vastav 0,1% väävlisisaldusega merekütus;
- Stabiliseeritud bensiin.

Lisaks saadakse vähesel määral gaasi, mis kasutatakse ära tootmise siseselt.

Saadavate produktide lõplikud tootlikkused sõltuvad valitud vesiniktootluse tehnoloogiast, kuid jäävad vahemikku (% toodangu mahust):

- Diislikütus 46 – 51%;
- Merekütus 26 – 33%;
- Stabiliseeritud bensiin 14 – 19%.

### 3.11 Servituutide seadmise vajadus

Servituutide täpsed seadmise vajadused selguvad edasise planeerimise käigus.

Eeldatavalt on vajalik seada servituut kompleksi läbivale autoteele, mida kasutavad ka teised ümberkaudsete katastriüksuste omanikud.

Planeeringu koostamise ajal kuuluvad planeeringualaks olevad katastriüksused, v.a Keemia väikekoht 1p, Viru Keemia Grupile. Põlevkiviõli järeltootluse kompleks rajatakse tervikuna üle mitme katastriüksuse ja moodustatud krundi. Seni, kuni kompleksi alustel maaüksustel on üks omanik, puudub vajadus servituutide seadmiseks.

### **3.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Põlevkiviõlide järeltöötamise kompleksi ala paikneb Kohtla-Järve tööstusterritooriumi edelaosas ümbritsetes aktiivses kasutuses olevate ettevõtete ja tootmisaladega. Territooriumile pääsemine on rangelt kontrollitav läbi pääsla. Juhuslike isikute sattumine alale on välistatud.

Kompleksi ala siseseks täiendavaks kontrolliks on soovitatav ette nähta valvekaamerad.

### **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 naabermaaüksuste kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

### **3.14 Planeeringu rakendamise võimalused**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse katastriüksuste omanike poolt või nende omanike tahte kohaselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt katastriüksuse omaniku/valdaja ja võrguvaldajate kokkuleppele.

## **B - JOONISED**

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem                       | M 1 : 35 000 |
| 2. Kontaktvöönd ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 14 000 |
| 3. Olemasolev olukord                      | M 1 : 1 000  |
| 4. Põhijoonis. Eskiislahendus              | M 1 : 1 000  |

## Situatsiooniskeem M 1 : 35 000

## **Kontaktvöönd ja linnaehituslikud seosed M 1 : 14 000**

**Olemasolev olukord M 1 : 1 000**

## **Põhijoonis. Eskiislahendus M 1 : 1 000**

## **C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED NING KIRJALIKUD NÕUSOLEKUD**

### **1 Kooskõlastuste kokkuvõte**

Ida-Eesti Päästkeskus

Maa-amet

Keskkonnaameti Viru regioon

VKG Transport AS

OÜ Moris Systems (Keemia väikekoht 3c, Keemia väikekoht 4c)

VKG Oil AS (Keemia väikekoht 7j, 8j, 10j, 13j)

AS Profox Trade (Keemia väikekoht 2c)

Viru Keemia Grupp AS (Keemia väikekoht 5h)

AS Põlevkivi Raudtee