

KÖITE SISUKORD:

A. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED	3
2. DETAILPLANEERINGU ULATUS, NÕUETE KEHTIVUS	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	4
4. KRUNDIJAOTUS	4
5. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED	5
6. TEE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS	5
7. HALJASTUS JA HEAKORD	6
8. EHTISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUS ABINÕUD	7
9. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED	7
9.1. SOOJUSVARUSTUS	7
9.2. VEEVARUSTUS	7
9.3. KANALISATSIOON	8
9.4. SADEMEVESI	8
9.5. ELEKTRIVARUSTUS	8
9.6. SIDE	8
10. KESKKONNATINGIMUSED	8
11. MUINSUSKAITSE	12
12. SERVITUUTIDE VAJADUS JA KINNISOMANDI KITSENDUSED	12
13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED	13
14. DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	14

B. JOONISED :

1. SITUATSIOONISKEEM	Skeem	AS - 1
2. TUGIPLAAN	M 1 : 500	DP - 1
3. PÕHIJONIS	M 1 : 500	DP - 2

C. LISAD :

1. Illustratsioon	M 1:500	DP - 3
2. Algamisdokumendid		
2.1. Vihula Vallavalitsuse korraldus 23.09.2008 nr. 1334 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“.		
2.2. Detailplaneeringu lähteülesanne 23.09.2008		
3. Kavandatava lauda eskiislahendus. AS VMT Ehitus töö nr. 41298 07.01.2009.		
4. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne		

- 4.1. FIE Urmas Einbergi Sikkani-Pendri Talu lüpsifarmi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heakskiitmine. Keskkonnaministeeriumi Lääne-Virumaa Keskkonnateenistus kiri 10.11.2006 nr. 36-12-1/2375.
- 4.2. FIE Urmas Einbergi Sikkani-Pendri talu lüpsifarmi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruanne. OÜ Virumaa Keskkonnakonsultatsioonid, Rakvere 2006
5. Planeeringu koostamise kirjavahetus
 - 5.1. AS VMT Ehitus kiri 11.12.2008/1307 Koostööst detailplaneeringu koostamisel
 - 5.2. Maanteeamet Viru Teedevalitsuse kiri 18.12.2008 nr. 4.1-8/1881 Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks
 - 5.3. AS VMT Ehitus kiri 11.12.2008/1308 Koostööst detailplaneeringu koostamisel
 - 5.4. Veterinaar- ja Toiduamet Lääne-Virumaa Veterinaarakeskuse kiri 15.12.2008 nr.4-3/1470-1
 - 5.5. AS VMT Ehitus kiri 11.12.2008/1306 Koostööst detailplaneeringu koostamisel
 - 5.6. Keskkonnaministeerium Lääne-Virumaa Keskkonnateenistuse kiri 13.01.2009 nr. 36-11-1/57180-2 .Vastus kirjale
 - 5.7. AS VMT Ehitus kiri 11.12.2008/1304 Koostööst detailplaneeringu koostamisel
 - 5.8. Viru Maaparandusbüroo e-kiri 19.12.2008 Koostööst detailplaneeringu koostamisel
 - 5.9. AS VMT Ehitus kiri 11.12.2008/1305 Koostööst detailplaneeringu koostamisel
 - 5.10. Virumaa Tervisekaitsetalitus Lääne Virumaa osakond kiri 07.01.2009 nr. 3-1/672-1 Koostööst detailplaneeringu koostamisel.
6. Kooskõlastused
7. Planeeringu menetlusprotsessi dokumendid

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Vihula vallas Vihula külas asuva Sikkani (katastri tunnus 88702:001:1011) ja Ausliku (katastri tunnus 88702:001:1031) osa maaüksuse detailplaneering on algatatud Vihula Vallavalitsuse 23.09.2008 otsusega nr. 1334. Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine veiselauda ehitamiseks, parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine ning vajalike kitsenduste, servituutide ja aadresside määramine, maaüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine moodustataval maaüksusel asuva hoone rekonstrueerimiseks, looduskaitsealaste abinõude määramine. Detailplaneeringu tellijaks on maaüksuse omanik FIE Urmas Einberg.

Planeeringu geodeetilise alusplaanina on kasutatud AS KEK Invest poolt aprillis 2006 mõõdistatud maa-ala geodeetilist digitaalselt alusplaani.

Maa-alal kavandatava lauda piirkonnas on teostatud juuli 2006 ehitusgeoloogiline uuring (AS Maves töö 6046, Tallinn 2006). Uuringu järgselt on ehitusgeoloogilised tingimused veiselauda rajamiseks kavandatavasse asukohta head.

Varemkoostatud kehtivaid detailplaneeringuid planeeritava maa-ala kohta ei ole.

Vihula Vallavalitsuse 28.02.2006 otsusega nr. 89 algatati keskkonnamõju strateegiline hindamine Urmas Einbergile kuuluva Sikkani-Pendri talule kavandatava loomalauda ja sõnnikuhoidla mõjualal.

Kavandatava lüpsifarmi rajamiseks ja olemasoleva olukorra analüüsiks keskkonnamõju strateegiline hindamine viidi läbi OÜ Virumaa Konsultatsioonid poolt 2006 aastal.

Detailplaneeringus on arvestatud nimetatud töös toodud seisukohtade ja tingimustega. Samuti on detailplaneeringus arvestatud nimetatud aruande Keskkonnaministeeriumi Lääne-Virumaa Keskkonnateenistuse poolt heakskiitmisest teatavas kirjas 29.05.2006 nr. 36-1-4/34 toodud keskkonnanõuetega detailplaneeringu elluviimiseks.

2. DETAILPLANEERINGU ULATUS, NÕUETE KEHTIVUS.

Detailplaneering on seadusjärgseks aluseks ehitiste projekteerimisel. Planeering määrab nendeks tegevusteks planeerimisseaduse järgselt ette nähtud tingimused.

Detailplaneeringuga määratud tingimuste mõju ulatuseks on olemasolev Sikkani (katastri tunnus 88702:001:1011, krundi suurus 6,33 ha, kasutamise sihtotstarve maatulundusmaa) ja Ausliku (katastri tunnus 88702:001:1031, krundi suurus 10,14 ha, kasutamise sihtotstarve maatulundusmaa) maaüksuste osa-ala.

Graafilises osas on planeeringuala piir kujutatud üksnes ümber alal, millel kavandatakse tegevusi, mis muudavad olemasolevat olukorda. Krundi piiridest on planeeritava ala piir näidatud ca 1,0 m väljapoole.

Koostatud detailplaneering ei sea täiendavaid piiranguid ega tingimusi naaberkruntide hoonestamiseks.

Planeerigu graafilise osa jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja komplekselt.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav Sikkani ja Ausliku osa maaüksus paikneb Lääne-Virumaal Vihula vallas Vihula külas.

Planeeritav ala külgneb põhjast Karula-Vihula-Sagadi maanteega (T-17183, katastri tunnus 88702:001:1370), Raadiku maaüksusega (maatulundusmaa, katastri tunnus 88702:001:0073), loodest Pendri maaüksusega (maatulundusmaa, katastri tunnus 88702:001:0942), läänest Potsu-Vihula riigimaanteega (T-17184, katastri tunnus 88702:001:1350), Pärnapuu maaüksusega (maatulundusmaa, katastri tunnus 88702:001:0970) ja Aabrami maaüksusega (elamumaa, katastri tunnus 88702:001:0980). Lõuna- ja edelaservas paikneb Raadiku maaüksus (maatulundusmaa, katastri tunnus 88702:001:0075), mis osaliselt jääb Paasi küla alale. Läänes asub Valliääre maaüksus (elamumaa, katastri tunnus 88702:001:0071) ning vallatee.

Looduskaitsealuseid üksikobjekte läheduses ei paikne (Keskkonnaministeeriumi Info- ja tehnokeskuse Eesti looduse infosüsteem – EELIS). Olemasolevatest farmihoonetest põhja poole, teisel pool Karula-Vihula-Sagadi maanteed jääb Lahemaa rahvusparki territoorium, mis on NATURA 2000 loodus- ja linnuala.

Lähim olemasolev elamu jääb kavandatava lauda asukohast ca 150 m kaugusele.

Maaüksuse reljeef on suhteliselt tasane, väikse kagusuunalise kaldega. Alal puudub väärtuslik kõrghaljastus.

Olemasolevate farmihoonete veevarustus toimub Sikkani krundil asuvast puurkaevust. Planeeringuala läbib 15kV õhuliin.

Olemasolevate farmihoonete elektrienergiaga varustamine toimub Sikkani krundil asuvast alajaamast.

Planeeringualale ulatub Karula-Vihula-Sagadi riigimaantee (T-17183) ja Potsu-Vihula riigimaantee (T-17184) sanitaarkaitsevöönd 60 m mõõdetuna sõidutee servast ning teekaitse- ja ehituskeeluvöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

Planeeritaval alal ei ole ja ei planeerita riigikaitse otstarbega maa-alasid. Detailplaneeringu maa-alal puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks ning naabruses asuvate kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseeržiimide täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

Planeeritavale alale jääb osaliselt maaparandussüsteem Vihula II (kood 1107600010030).

4. KRUNDIJAOTUS

Olemasolevat Ausliku kinnistut on planeeritud suurendada Sikkani kinnistu arvelt ca 2,61 ha võrra, liites Ausliku kinnistule idapoolne osa, mis jääb olemasoleva silohoidlaga külgneva piiri nurgapunkti pikendusest katastriüksuse 88702:001:0970 Pärnapuu kirdenurka.

Ausliku ja Sikkani kinnistu vaheline piiri muutmine on esitatud joonisel DP-2. Maaüksuse Sikkani (senine kat. tunnus 88702:001:1011) suuruseks jääb ca 3,62 ha, maaüksuse Ausliku (senine kat. tunnus 88702:001:1031) suuruseks jääb ca 12,75 ha.

5. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Arendaja FIE Urmas Einberg soovib maaüksusel kavandatavate tegevuste tulemusena ehitada maaüksusele tänapäevastele hügieeni-, loomapidamise- ja keskkonnanõuetele vastava lüpsirobotseadmetega laudahoone 240 lehmale ning laguun-tüüpi vedelsõnnikuhoidla rajatavas laudas tekkiva vedelsõnniku kogumiseks.

Olemasolevad farmihooned jäävad kasutusse kinnisloomade ja noorkarja tarbeks.

Detailplaneeringu järgne maaüksuse kasutamise sihtotstarve on põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa (TP) ja põllumajandusmaa (MP). Katastriüksuse sihtotstarve on olemasolevana maatulundusmaa (M). Planeeritavale maa-alale on rajatavate hoonete arvu ei piirata. Hooned peavad asuma planeeringuga määratud hoonestusalal. Kõigi hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on 5700 m², mis moodustab 4 % planeeritavast krundi pindalast.

Maaüksuse piiridel ei kavandata olemasoleva maapinna kõrgusmärgi muutmist.

Mõningasel määral muudetakse läänepiiril kõrgusmärke ehitustegevuse käigus vertikaalplaneerimise lahenduse väljapakkumisel ja juurdesõiduteede rajamisel.

Maaüksusele ehitatavate hoonete lubatud korruselisus on üks korrus, olemasoleva laudahoone ja küüni kõrgus on olemasolev, rajatava laudahoone lubatud kõrgus harja peale on kuni 14 m, rajataval söödaveski-kuivatil kuni 18 m. Hoonetele minimaalse kõrguse nõuet ei seata. Hoone maksimaalne kõrgus on käesoleva planeeringu mõistes hoone kõrgus mõõdetuna projekteeritud hoone välisküljelt hoonega külgneva maapinna kõrgemast punktist hoone harjani. Hoonete harjajoone kõrgus absoluutkõrgusena ei tohi ületada kõrgusmärki 76.50.

Hoonete lubatud katusekalle on 10-30°. Kavandatava laudahoone harjajoone suund on kavandatud risti olemasolevatete laudahoonete ja nendega kokkuehitatud küünidega, söödaveski harjahoone suund paralleelne või risti kavandatava laudahoonega.

Maaüksusele ehitiste projekteerimisel tuleb juhinduda Ehitusseaduse §3 nõuetest. Hoonete välisviimistluses kasutatavate materjalide osas piiranguid ega erinõudeid ei seata.

Ehitatava hoone sokli kõrguse saab projekteerimisel valida vabalt.

Detailplaneeringuga määratletud hoonestusalade ulatus on toodud joonisel DP-2.

6. TEE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Koostatud detailplaneering ei tee ettepanekut muuta olemasolevat liikluskorraldust külgnevatel avalikel teedel. Olemasoleva farmi juures on olemasolevad mahasõidud Karula-Vihula-Sagadi maanteele (T-17183).

Uuele laudahoonele piimaauto juurdesõiduks on kavandatud rajada juurdepääsutee Potsu-Vihula maanteelt (T-17184). Ristmiku projekteerimiseks tuleb nõutada lähtetingimused Maanteeameti Viru Teedevalitsuselt. Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus (teeseadus § 10 lg 1; Tee projekteerimise nurmid ja nõuded p2.4.6, tabel2.12 lähtetase hea). Nimetatud asjaolu tuleb arvestada kõrghaljastuse kavandamisel.

Ristmik peab olema välja ehitatud enne juurdepääsutee mistahes kasutamisele võtmist.

Farmisiseseks logistikaks on planeeritud kaks põhja-lõunasuunalist ühendusteed olemasoleva farmi juurest kavandatava farmi juurde.

Arvestades väikest töötajate arvu (kavandatud uusehitusega koos farmis töötajaid kuni 5 inimest), ei ole planeeritud jalgteed krundini. Jalakäijate liikumine toimub teepervel.

Sõidukite parkimine korraldatakse krundil. Parkimise projekteerimisel arvestada parkimiskohtade vajadus lähtudes töötajate arvust. Põhijoonisel on näidatud parkimiskohad 5 sõidukile.

Teed ja platsid kavandatudolmuvabad, kõvakattega.

Ehitustegevus planeeritaval alal tuleb korraldada sisemise teedevõrgu kaudu. Materjalide peale ja mahalaadimine riigimaanteelt on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkehal).

Planeeritava alaga külgnevale alale ulatub Karula-Vihula-Sagadi riigimaantee (T-17183) ja Potsu-Vihula riigimaantee (T-17184) sanitaarkaitsevöönd 60 m mõõdetuna sõidutee servast ning teekaitse- ja ehituskeeluvöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest. Võimalike teiste maanteeäärsete vööndite ulatus tuleb määrata IV klassi maantee parameetrite järgi (tee projekteerimise normid ja nõuded p1.8, tab1.26).

Tehnovõrkude ligemale kui 10 m riigimaantee katte servast rajamine ei ole lubatud. Vajadusel tehnovõrkude kulgemiseks tee kaitsevööndis või lõikumine riigimaanteega, tuleb lahendada kompaktselt ühtse koridori kaudu. Lähtetingimused projektile tuleb nõutada Maanteeametilt ning projekt tuleb koostada vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimisnormidele ning Tee projekteerimise normid ja nõuded peatükk 8 alusel. Koostatav projekt tuleb kooskõlastada Viru Teedevalitsusega.

7. HALJASTUS JA HEAKORD

Rajatavate ehitiste ümbrus heakorrastatakse. Rajatavad teede ja platside katendid peavad olema tolmuvabad. Detailplaneeringuga ei kavandata olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimist va. rajatava ristmiku Potsu-Vihula riigimaanteega piirkond, kus tuleb nõutava nähtavuse tagamiseks eemaldada osaliselt vajalikus ulatuses teeäärne võsa. Täiendava istutusena on kavandatud kõrghaljastuse istutamine olemasoleva laudakompleksi ja Valliääre elamukrundi vahelisele maa-alale, teede äärde ja kavandatava uue laudakompleksi territooriumit piiravana.

Detailplaneeringu põhijoonisel (DP2) on näidatud soovituslik puude istutamise asukoht. Piirdeaia võib rajada võrkaiana või hõreda puitaiana kõrgusega kuni 2 m.

Maa-ala heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest.

Erinevad jäätmeliigid tuleb koguda lahus. Jäätmed tuleb koguda kaanega suletud konteineritesse selleks ehitusprojektis ettenähtud kohas. Olmejäätmed ja pakendijäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Biolagunevad jäätmed komposteeritakse farmi territooriumil asuval platsil ja kompost kasutatakse territooriumi haljastamiseks. Ohtlikud jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale käitlejale saatekirja vastu. Loomsed jäätmed tuleb koguda spetsiaalsesse kogumismahutisse ja anda käitlemiseks üle selleks tunnustatud ettevõttele - Väike-Maarja Loomsete Jäätmete Käitlemise AS- ile.

Ehitustegevusega kaasnevad lühiajalised ja ajutise iseloomuga negatiivsete mõjude leevendamiseks tuleb rakendada töökorralduslikke ja tehnilisi meetmeid näiteks peenefraktsioonilise ehitusprahi või tolmu lendumise vältimiseks koormate katmine, teede kastmine, kaetud jäätmekonteinerite kasutamine, ehitusprahi laadimisest loobumine tuulise ilmaga jne. või müra mõju minimaliseerimiseks tööde teostamine päevasel ajal.

Olemasolevad tahkesõnnikuhoidlad jäävad kasutusse ning rekonstrueeritakse selliselt, et väljavedu tahkesõnnikuhoidlatest hakkaks toimuma hoidlate idapoolsest küljest. Tahkesõnnikuhoidlatesse ladustatava sõnniku kogused vähenevad oluliselt, kuna lehmad viiakse olemasolevast laudast rajatavasse lauta vedelsõnniku tehnoloogiale. Sõnnik kogutakse planeeringualale rajatavast uuest farmihoonest vedelsõnnikutehnoloogia seadmetega (lattskeerperitega kogutakse vedelsõnnik ristkanalisse lauda otsas, kust see omakorda uhutakse ristikanali otsas olemasolevasse vedelsõnniku vahemahutisse. Vahemahutist pumbatakse vedelsõnnik olemasolevate farmihoonete ja uue rajatava laudahoone vahele rajatavatesse vedelsõnnikuhoidladesse). Vedelsõnniku hoiustamiseks on kavandatud laguun-tüüpi hoidla. Hoidla ümber ja selle alla rajatakse nõuetekohane kontrollidrenaaž koos kontrollkaevudega, mis tagaksid võimalike avariiliste lekete kiire avastamise. Vedelsõnnikuhoidla täitmine toimub põhja ligidalt. Hoidla kaetakse pealt turba, hekselpõhu või kilega vähendamaks lenduvate haisu tekitavate ainete emissioone.

Olemasolevad silohoidlad rekonstrueeritakse sulgedes läänepoolse silohoidla põhjapoolse külje ja idapoolse silohoidla idapoolse külje. Hoidlate täitmine kuivsiloga ja tühjendamine on kavandatud seega vastavalt lõuna- ja läänepoolsest otsast.

8. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUS ABINÕUD

Hoonete ehitamine ja nende ekspluatatsioon peab olema kooskõlas seadusloome ja normatiivaktidega. Ehitiste vaheliste kujade määramisel ja tuleohutuse osa kavandamisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ning standardist EVS 812-4:2005 Ehitiste tuleohutus Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.

Krundi hoonestusalast välja jäävale alale ei lubata hoonete ja suletud pinnaga maapealsete rajatiste püstitamist. Hoonestusalast väljapoole võib ulatuda hoone suletud pinnata osa maapinnal või hoone väljaulatuv osa õhus (terrass, trepp, varikatus). Krundile juurdepääs ja juurdepääs hoonetele tuleb hoida vaba ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeritavale alale ei ole kavandatud lahtise koresööda ega turba ladustamist.

Krundil tuleohutuse tagamiseks vajaliku tuletõrjevõrgi projekteerimisel juhendada EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus seatud nõuetest. Olemasolevana on Karula-Vihula-Sagadi riigimaantee ääres olemasoleva farmi territooriumil tuletõrjevõrgi mahutavusega 50 m³. Täiendavalt rajatakse planeeritavale alale vähemalt üks tuletõrje veehoidla. Veehoidla mahtuvus ja asukoht täpsustada projekteerimise staadiumis Päästeteenistusega.

9. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

9.1. SOOJUSVARUSTUS

Krundil asuvates hoonetes on koetatavaid ruume vähesel määral, mistõttu kütmine on kavandatud elektriküttena. Lubatud on krundile rajada krundil asuvaid hooneid soojaga varustav puidu, gaasi või õliküttega töötav katlamaja.

9.2. VEEVARUSTUS

Veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil.

Arvutuslik vee vajadus peale farmi kavandatud väljaarendamist (rajatav laut koos olemasoleva farmiga) on arvestuslikult maksimaalselt 48,7 m³/d. Olemasoleva puurkaevu tootlikkus on piisav farmi veega varustamiseks.

9.3. KANALISATSIOON

Olemasolevast laudahoonest tulev olmereovesi juhitakse olemasolevana laudast idas paiknevasse biopuhastisse. Kavandatud uude lauta olmeruume ei rajata. Tehnoloogiline reovesi kavandatavast uuest laudast (piimalüpsirobotseadmete pesuvesi) suunatakse koos vedelsõnnikuga vedelsõnnikulaguuni. Arvestuslik tekkiv ja vedelsõnnikuhoidlasse juhitud tehnoloogilise reovee kogus on 4 robotseadme korral arvestusega 2 lüpsikorda ööpäevas 6,5 m³/d (8 kuu arvestuslik kogus vastavalt 1588 m³). Arvestuslikul tekkiv 8 kuu vedelsõnniku kogus on 240 lüpsilehma puhul 15.36 m³ x 240 = 3687 m³. Kavandatud laaguuntüüpi vedelsõnnikuhoidla mahuks on kavandatud 6000 m³, mis tagab varuga nõutava 8 kuu vedelsõnniku ja tehnoloogilise vee mahutamise.

9.4. SADEMEVESI.

Sademeveed hajutatakse haljasaladele ja sealt olemasolevatesse või vajadusel rajatavatesse kraavidesse. Sademevee juhtimine olemasolevasse maaparanduse dreanaasisüsteemi ei ole lubatud. Sademevee lahenduse projekt, mis hõlmab kuivendussüsteemi rekonstrueerimist tuleb kooskõlastada vastavalt Maaparandusseaduse §48 Viru Maaparandusbürooga.

9.5. ELEKTRIVARUSTUS.

Elektrienergiaga varustamine on kavandatud olemasoleva alajaama baasil peakaitsme võimsuse suurendamise teel. Võimalike elektrikatkestuste tarbeks on olemasolevates lautades diiselgeneraator. Uude kavandatud lauta on samuti vajalik diiselgeneraatori paigaldamine. Peakaitsme suurendamiseks tuleb tellijal sõlmida vastav leping AS-ga Eesti Energia.

9.6. SIDE.

Planeeringuala on olemasolevana varustatud raadiosideliini kaudu. Täiendavat liitumist detailplaneeringuga ette ei nähta.

10. KESKKONNATINGIMUSED

Hinnang detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimisest lähtuvatele keskkonnaprobleemidele ja olulisele keskkonnamõjule on antud FIE Urmas Einbergi Sikkani-Pendri talu lüpsifarmi detailplaneeringu strateegiline hindamise aruande (edaspidi KSH aruanne) (OÜ Virumaa Keskkonnakonsultatsioonid, Rakvere 2006) alajaotuses 7 (vt. DP lisa).

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva olulise negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks tuleb rakendada Sikkani-Pendri talu farmis tootmisprotsessis parimat võimalikku tehnikat (PVT), mis vastab tegevusala ja selles rakendatavate töömeetodite tõhusaimale ja arenenumale astmele, mille kasutamine on kulusid ja eeliseid arvesse võttes majanduslikult ja tehniliselt vastuvõetav ning tagab keskkonnanõuete parima täitmise. Seetõttu on PVT nõuete järgimine esmane negatiivse keskkonnamõju leevendamise meetmete kompleks. Alljärgnevalt on antud ülevaade

parimast võimalikust tehnikast veiste intensiivkasvatases ja selle sidususest Sikkani-Pendri talu farmiga.

- PVT on hea põllumajandustava järgimine, st tootajate täiendõppe korraldamine, tegevuskavade väljatöötamine hädaolukordadeks, tegevuste süsteemne planeerimine, sõnniku laotusplaanide koostamine ja järgimine, energia, vee, söötade ja jäätmete täpne arvestus. Sikkani-Pendri talu farmi arendustegevuse kavandamisel ja kavandatud tegevuste elluviimisel tuleb rakendada head põllumajandustava
- Loomade heaolust (loomakaitse seadusest) tulenevalt on PVT veiste vabapidamine. Eesti Vabariigis peavad olema 31. detsembriks 2010 lõaspidamise laudad olema ümber ehitatud vabapidamislautadeks. Sikkani-Pendri talu farmis kavandatava tegevuse tulemusel viiakse kogu kari üle vabapidamisele.
- Veiste söötmisel on PVT vastavalt loomade füsioloogilisele tarbele koostatud söödaratsioon, milles kasutatakse kvaliteetseid söötasid, samuti loomade grupeerimine toodangu või laktatsioonifaasi alusel ning söötade segamise ühtlus. Sikkani-Pendri talu farmis rakendada kavandatav söötmistehnoloogia viiakse vastavusse PVT nõuetele.
- Veiste jootmisel on PVT loomadele alati vabalt kättesaadav joogivesi ning tehniliselt korras jootmiseseadmed, mis on paigaldatud nii, et vee saastumine ja allapanu niiskumine on minimaalne. Sikkani-Pendri talu farmis rakendada kavandatav jootmistehnoloogia vastab PVT nõuetele.
- Lehmade lüpsmisel on PVT sõltumata kasutatavatest seadmetest optimaalse tasemega stabiilne vaakum lüpsisüsteemis, piima jõudmine udarast jahutisse ilma laudaõhuga kokkupuuteta ning lüpsisüsteemi pesu optimaalsel režiimil. Sikkani-Pendri talu farmis rakendada kavandatav lüpsitehnoloogia (robotlüpsiseadmed) vastab PVT nõuetele.
- Sõnniku eemaldamisel laudast on PVT optimaalse pikkusega puhkelatrid, skreepersedmed söötis-puhkealal ja vedelsõnniku valg- või uhtkanalite süsteem. Samuti on PVT optimaalse pikkusega asemel. Sikkani-Pendri talu farmis rakendada kavandatav sõnniku eemaldamise tehnoloogia vastab PVT nõuetele.
- Minimeerimaks heitekoguseid õhku on PVT optimaalse suurusega puhkelatrid (loomade väljaheidet satuvad sõnnikukäiku, asemete saastumine ja loomade määrdumine on minimaalne), optimaalse pindalaga söötis-puhkeala ja liikumiskäigud (mida vähem on sõnnikuga saastuv ala, seda vähem ammoniaaki lendub) ning regulaarne sõnniku eemaldamine laudast (kanalitest) hoidlasse. PVT on väljaheidetega saastuval alal siledade ja lihtsalt puhastatavate materjalide kasutamine. Sikkani-Pendri talu farmis kavandatav tegevus tagab õhku viidavate saasteainete heitkoguste vähendamiseks rakendatavate PVT nõuete täitmise.
- Lähtuvalt energiatarbimisest on PVT loomuliku ventilatsiooni süsteem loomakasvatushoonetes (elektrienergia kulu ventilatsioonile puudub). PVT on luminofoorlampide kasutus (energiasääst võrreldes hõõglampidega ca 60 %), samuti loomuliku valgustuse maksimaalne kasutamine ja kombineerimine luminofoorlampidel põhineva valgustusega. Sikkani-Pendri talu farmi loomapidamishoonetes kavandatakse kasutada loomuliku ventilatsiooni süsteemi ja luminofoor(päevavalgus)lampe, mis vastab PVT nõuetele.
- PVT poolvedel- ja vedelsõnniku ladustamisel on põhja ja seinte lekkekindlus, konstruktsioonide vastupidavus mehhaaniliste, termiliste ja keemiliste mõjurite suhtes. Väljaküla farmi kavandatav vedelsõnnikuhoidla on kavandatud vastama eeltoodud PVT nõuetele.
PVT on süstemaatiline vedelsõnnikuhoidla konstruktsioonide kontroll ning hooldustööd (soovitavalt kord aastas). PVT hoidla katmisel on: plastikkate, ujuvkate, mille materjaliks võib olla hekselpõhk, kergkruus vms. saasteainete

emissiooni vähendav materjal. Sikkani-Pendri talu farmis kavandatakse rakendada sõnnikuhoidlate katmist turbast ujuvkattega, mis vastab PVT nõuetele.

- Sõnniku laotamisel põllumaadele on PVT sõnniku injekeerimine, samuti lohisvoolik- ja vooliklaotus ning paisklaotus kui muldaviimine toimub 4 .. 6 tunni jooksul. Sõnniku laotamisel rohu- ja karjamaadele on PVT vedelsõnniku injekeerimine, samuti lohisvoolik- ja vooliklaotus. Sikkani-Pendri talu farmis tekkiva sõnniku laotamisel on kavas rakendada injekeerimist vedelsõnniku puhul ja paisklaotust koos järgneva muldaviimisega 4 ... 6 tunni jooksul, mis vastab eeltoodud PVT nõuetele.

Ehitusaegse häiriva müra vältimiseks tuleb töökorralduslikult vältida, et mehhanismidega töötatakse väljaspool tavapärast tööaega ja puhkepäevadel. Vältimaks mürataseme piirnormi ületamist on keelatud ehitustegevus ajavahemikus 23.00-7.00.

Kavandatava lauda rajamisega seonduv tegevus kuulub Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr. 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" alusel II kategooriasse, mille puhul müra piirtase ei tohi päevasel ajal ületada 60 dB ning öösel 55 dB.

Teatud ehituse etappidel tekkivad kerged ehitusjäätmek (nt. papp, plast, kile, vahtplast vms.) võivad tuultega ümbruskonda kanduda. Ümbruskonna risustamise vältimiseks ehitusjätmetega tuleb ehitusprahi konteinerid katta või sagedasti tühjendada. Selleks peab ehitustööde peatöövõtja korraldama konteinerite katmise ja/või kontrollima allhankijate tegevust.

Välisõhku viidavate saasteainete heitkoguste ning vastavate saasteainete hajumise vähendamiseks ning pinna- ja põhjavee reostuse vältimiseks sõnniku veol ning laotamisel tuleb sõnnikuvedu teostada võimalikult lühikese ajavahemiku vältel võimalusel tööpäevadel (et võimalikult vähe häirida ümberkaudseid elanikke). Sõnnikuveoks valida võimalikult tuulevaikne ilm.

Rangelt tuleb vältida sõnniku kandumist teele ja krundi platsidele veoki rataste küljest. Sõnniku veo sõidumaršruutide valikul vältida võimalikult elamute lähedasi teid.

Vedelsõnnikuhoidla peab olema ammoniaagi lendumise vähendamiseks kaetud 10 cm paksuse turba kihiga vm. analoogse ammoniaagi lendumist takistava lahendusega.

Krundi valdaja peab tagama hädaolukordade ennetamise lekete varajase avastamise süsteemi rakendamise vedelsõnnikuhoidla juures kui ka mujal, kus on võimalik oht pinnase, pinna- ja põhjavee reostumiseks. Ennetava meetmena tuleb informeerida farmi töötajaid ohtudest, mis esinevad nende igapäevatöös. Välja tuleb töötada juhised käitumiseks avariiolukorras, nt. kui avastatakse leke vedelsõnniku hoidlast ja vältida ebaõigetest töövõtetest tulenevat pinnase-, pinna- ja põhjavee võimalikku reostust.

Tuleb tagada valmisolek elektrikatkestusteks ja seadmete riketeks ning elektrikatkestuse tingimustes tavapärase farmitegevuse jätkumine: loomade jootmine, lüpsmine ja sõnnikukäitlus.

Tuleb takistada kõrvaliste isikute ligipääs ohtlikele hoidlatele, pumplatele, siibritele ja muule tehnikale, ennetades seega õnnetusjuhtumite põhjustamist ja vandalismi.

Keskkonnaseire seaduse kohaselt teostab ettevõtja keskkonnaseiret oma kulul tema tegevuse või sellega keskkonda suunatavate heitmete mõjupiirkonnas kas ettevõtja enda

soovil oma tarbeks või siis seaduse alusel antava keskkonnaloaga määratud mahus ja korras.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju seireks on kavandatud järgmised meetmed:

- Pinnaseveetaseme ja koostise jälgimine rajatava sõnnikuhoidla vahetus läheduses. Sõnnikuhoidla vahetusse lähedusse tuleb rajada vaatluskaevud, mis aitavad võimalikke lekkeid kiiresti tuvastada. Vaatluskaevude veetasemeid peaks registreerima kord nädalas. Vaatluskaevude vee analüüse on vajalik teostada vähemalt kaks korda aastas veetasemete kevadisel ja sügisel kõrgperioodil. Määratavaks parameetrik, mis annab indikatsiooni võimalikku lekke esinemisest, võib olla kas lahustunud orgaanika sisaldus või BHT₇ ning ammoonium-lämmastik (NH₄-N) ja muud lännastikuühendid.
- Farmile lähimate elamute kaevude kontrollseire sagedusega 2 korda aastas. Seiratavateks näitajateks lämmastikuühendid (NH₄, NO₃, NO₂) aga ka raua, kloriidi ning sulfaatide sisaldus. Kontrollseirega tuleks alustada enne uue lüpsilauda rajamist. Soovitavad seirepunktid on toodud Sikkani – Pendri talu kavandatava lüpsifarmi keskkonnamõju hindamise aruande (vt. DP lisa) osas 9. Keskkonnaseisundi jälgimise vajadus joonisel 5.
- Farmi puurkaevu vee kvaliteedi ja veekasutuse jälgimine. Veekasutuse üle saab pidada arvestust üldise veemõõtja näidu alusel, mis registreeritakse kord kuus. Vee kvaliteeti määrata vähemalt kord kvartalis (määratavad parameetrid: *Eshericia coli* bakterid, maitse, *Coli*-laadsed bakterid, hägusus, ammoonium, elektrijuhtivus, värvus, pH ja lõhn).
- Arvestuse pidamine tekkivate sõnnikukoguste üle. Sõnnikukoguseid registreeritakse hoidlatest välja veetud sõnnikukoguste põhjal.
- Sõnniku laotamiseks kasutatavate põllumaade pindala arvestuse pidamine ning 1 ha laotatud sõnniku koguste üle arvestuse pidamine.
- Välisõhule avalduva mõju seireks on kavandatud farmi väljaehitamise ja tehnoloogiliste muudatuste rakendamise järel olulisemate ebaseeldivat lõhna põhjustavate saasteainete (nt. NH₃, H₂S) sisalduse mõõtmine farmi territooriumi piiril. Välisõhu kvaliteedi seire üks osa on lähiümbruse elanike võimalike kaebuste analüüs ning nende esinemisel vajalike leevendavate meetmete rakendamine. Lõhnahäiring tekitab reeglina piirsaldustest oluliselt madalamate saasteaine kontsentratsioonide puhul ning see võimaldab asjakohaste meetmete rakendamisega piirsalduste ületamist vältida.
- Tehnoloogiliste seadmete tehnilise seisundi pidev jälgimine. Vastav töölesanne sätestada ametijuhendiga. Välja tuleb töötada ja järgida juhenditsetsemisel avariolukordades.

Peamised veisefarmi tegevuse käigus tekkivad jäätmed on olmejäätmed, biolagunevad jäätmed, loomsed jäätmed (surnud loomad), söödapakendid jt pakendijäätmed (klaas, plastik, paber, metall, puit), ohtlikud jäätmed (kemikaalide ja ravimite jäätmed, süstlad, lüpsiseadmete pesuvahendid, õlid ja määrdeained) ja sõnnik.

Erinevad jäätmeliigid tuleb koguda lahus. Jäätmed tuleb koguda kaanega suletud konteineritesse selleks ehitusprojektis ettenähtud kahas. Olmejäätmed ja pakendijäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Biolagunevad jäätmed komposteerida farmi territooriumil asuval platsil ja kompost kasutada territooriumi haljastamiseks või mõnel muul kasulikul viisil. Ohtlikud jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale käitlejale saatekirja

vastu. Loomsed jäätmed tuleb koguda spetsiaalsesse kogumismahutisse ja anda käitlemiseks üle selleks tunnustatud ettevõttele - Väike-Maarja Loomsete Jäätmete Käitlemise AS-ile. Sõnnik ladustatakse vedelsõnnikutehnoloogiat kasutades laguun tüüpi vedelsõnnikuhoidlas ja kasutatakse Sikkani-Pendri talu põllumaade väetamiseks.

Lüpsiseadmete pesuks ja udara desinfitseerimiseks kasutatavaid kemikaale tuleb hoida tootjapakendis, tühjad kemikaalipakendid tagastada tarnijale. Farmi tegevuse tulemusel tekkiv tehnoloogiline reovesi (piimaseadmete pesuvesi) suunatakse vedelsõnnikuhoidlasse.

Rajatavate ehitiste ümbrus tuleb heakorrastada. Rajatava lauda ja vedelsõnnikumahutit ümbruse haljastamise ja heakorrastamise lahendus anda hoonestusprojekti koosseisus. Ehitustööde või rohumaa tasandamise käigus välja tulevad maakivid kasutada ära krundi heakorrastamise elementidena.

11. MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Planeeringuala ei asu muinsuskaitsealal ega kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

12. SERVITUUTIDE VAJADUS JA KINNISOMANDI KITSENDUSED

Olemasolevad kinnistusraamatusse kantud kitsendused puuduvad.

Olemasolevana jääb planeeritavale alale 15 kV keskpinge õhuliin ja selle kaitsevöönd 10 m ulatuses liini teljest ja 0,4 kV õhuliin kaitsevöönd 2 m liini teljest vastavalt Elektriõhusseaduse §-le 12 ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele 26.03.2007 nr.19.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- 1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- 3) kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;

Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid.

Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.

Planeeritava alaga külgnevale alale ulatub Karula-Vihula-Sagadi riigimaantee (T-17183) ja Potsu-Vihula riigimaantee (T-17184) sanitaarkaitsevöönd 60 m mõõdetuna sõidutee servast ning teekaitse- ja ehituskeeluvöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest vastavuses Teeseaduse §-le13.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 7) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID MEETMED

Planeeritav piirkond on seni olnud suhteliselt turvaline. Ala planeeringujärgne väljaarendamine ei muuda piirkonna väljakujunenud sotsiaalset võrgustikku ega tuttavlikku keskkonda. Alal on suhteliselt hea ülevaade hoonetevahelisel territooriumil toimuvast (ala on visuaalselt avatud).

Detailplaneeringu realiseerimisel ja territooriumi haldamisel on soovitatav rakendada tuginedes standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1. Linnaplaneerimine, järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatav tee krundini ning juurdepääsuteed hoonetesse projekteerida võimalikult avatuna ning valgustatuna. Soovitatav on osaliselt kasutada liikumisanduriga valgusteid, mis tagavad ühest küljest energiasäästu ja teisest küljest kõrgendatud tähelepanu suunamise võimaluse süttinud valgustiga alale.
- Hooned tuleb varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel (lukustamise võimalus, videovalve, signalisatsioon).
- Maa-alal kasutada vastupidavaid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale.
- Kõrghaljastuse istutamisel vältida visuaalse silmsideme likvideerimist oluliste objektide vahel.
- Maa-ala peab olema heakorrastatud. Piirdeaed, selle rajamisel, olgu läbipaistev (näiteks võrkaed) tagamaks ala visuaalne jälgitavuse.
- Rakendada territooriumi ja hoonete valvatavust mehitatud või videovalve näol. Territooriumi valvamise kohane informatsioon paigaldada siltidena välisperimeetrile.
- Töötajate autode parklaala on soovitatav rajada püsitöökohal töötava inimise silmaulatasse.
- Territooriumi haldaja poolt määrta isik kelle vastutusvaldkonda kuuluks turvalisus planeeritaval alal ja vastavates piirkonda puudutavates turvalisuse suurendamise projektides osalemine

14. DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Detailplaneeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja on planeeritava maa-ala krundi omanik. Detailplaneeringuga kavandatavad uusehituste rajamist on kavas alustada koheselt peale detailplaneeringu kehtestamist ja vastavate projektide valmimist.