

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA KOOSTAJA

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Haljala vallas Essu külas asuvatele Visuoja ja Madismäe maaüksustele. Detailplaneeringu nimetus on “Essu küla Visuoja ja Madismäe maaüksuste detailplaneering”.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on maaomaniku Osäühingu Õitseng tegevjuhi Kristjan Mitt avaldus Haljala Vallavalitsusele ja Haljala Vallaolikogu poolt 24. aprillil 2019. a välja antud otsus nr 94 “Detailplaneeringu koostamise algatamine Essu külas Visuoja ja Madismäe maaüksusele”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Haljala valla üldplaneeringu muutmine;
- ehitusõiguse määramine noorkarjalauda ja lähahoidla rajamiseks;
- ehitusõiguse määramine tehnilise taristu rajamiseks;
- ehitise olulisemate arhitektuur-ehituslike tingimuste seadmine;
- juurdepääsude, parkimise ja liikluskorralduse lahendamine;
- haljastuse, heakorrastuse ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine;
- muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Detailplaneeringu koostaja on Osäühingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277.

2. LÄHTEOLUKORD

2.1. Planeeringuala üldandmed

Planeeritava ala pindala on ligikaudu 100 hektarit. Planeeringuala hõlmab Visuoja ja Madismäe kinnistuid. Planeeringuala sees paiknevad Lepa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0060) ning Pahlja alajaama kinnistu jäetakse planeeringualast välja.

Madismäe maaüksuse (katastritunnus 19003:002:0011) pindala on 50,0 ha, Visuoja maaüksuse (katastritunnus 19003:002:0028) pindala on 49,99 ha. Mõlema maaüksuse planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

2.2. Olemasolevad sihtotstarbed

Planeeringualaga piirnevad peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Kinnistutest ida pool paikneb riigimaantee 17167 Varangu-Essu tee (katastritunnus 19003:002:1480). Visuoja maaüksuse ning riigitee katastriüksuse vahel paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega Ritsika (katastritunnus 19003:002:0119) maaüksus, mille maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringuala sees paiknevad Lepa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0060), mille maakasutuse sihtotstarve on elamumaa ja Pahla alajaama kinnistu (katastritunnus 19003:002:1130), mille maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa. Lisaks piirnevad planeeringualaga:

1. Vendla kinnistu (katastritunnus 19003:002:0072), maakasutuse sihtotstarve on elamumaa;
2. Vahemetsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0035), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
3. Liivamäe kinnistu (katastritunnus 19003:002:0039), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
4. Saua kinnistu (katastritunnus 19003:002:0020), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
5. Lättjaagu kinnistu (katastritunnus 19003:002:1092), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
6. Koovitsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0049), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
7. Mäeotsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0057), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
8. Suuresoo kinnistu (katastritunnus 19003:002:0034), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
9. Rünkaaru kinnistu (katastritunnus 19101:001:0016), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
10. Turbaaugu kinnistu (katastritunnus 19003:002:0054), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
11. Haaviku kinnistu (katastritunnus 19003:002:0040), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

12. Mäe kinnistu (katastritunnus 19003:002:0310), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

13. Tupitsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0076), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

2.3. Ehituslik ja looduslik situatsioon

Olemasolevat situatsiooni kajastavad joonised “Situatsiooniskeem” (leht 1/4) ja “Olemasolev olukord” (leht 2/4). Joonistel on näidatud olemasolevad ehitised ja tehnovõrgud, samuti kitsendustega kaetud alad.

Visuoja ja Madismäe maaüksused asuvad Essu küla keskusest linnulennul umbes 1,6 kilomeetri kaugusel.

Maaüksused on hoonestatud. Madismäe maaüksusel paiknevad Ehitisregistri andmetel sõnnikuhoidla, laguun-tüüpi lägahoidla, küün, sõnnikuhoidla, veiselaud ja Madismäe päikeseelektrijaam. Madismäe kinnistul paiknev biotiik on Ehitisregistri andmetel lammutatud.

Visuoja maaüksusel paiknevad kaks silohoidlat, Tammispea lüpsikarjafarm I, küün, praagahoidla, tuletõrje veehoidla, tahkesõnnikuhoidla, puurkaev ja kütusehoidla.

Lepa on lähim hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mille lõunapiir paikneb 158 meetri kaugusel Madismäe kinnistul asuvast farmihoonest.

Visuoja ja Madismäe maaüksusi läbib ida lääne suunas 17167 Varangu-Essu teelt algav 4 meetri laiune kruusakattega tee. Hoonetest põhja pool on algusega riigiteelt olemas teine 5,2 meetri laiune kruusakattega tee, mis viib olemasolevate ehitisteni. Juurdepääsud planeeringualale on tagatud neid teid mööda. Teede katendid on heas seisukorras ning liiklusintensiivsus on madal. Teid kasutavad peamiselt põlluharijad, kohalikud elanikud ja nende külalised. Liiklusvahenditeks on põhiliselt sõiduautod ja põllutöomasinad. Kõnniteed puuduvad.

Kõlvikuliselt on mõlemal maaüksusel tegemist peamiselt haritava maaga, väikese osa moodustavad looduslik rohumaa, õuemaa ja muu maa (teed, kraavid jne). Kraavid kulgevad paralleelselt teedega. Maaüksustele on välja ehitatud kuivendussüsteemid koos niisutussüsteemiga. Kuna niisutussüsteemi pole kaua kasutatud, on see ilmselt amortiseerunud ja kasutuskõlbmatu.

Visuoja maaüksustel paiknevad madalpinge elektrimaakaablid ja madal- ning keskpinge elektriõhukaablid. Madismäe maaüksusel paiknevad madalpinge elektrimaakaablid, mis

varustavad lähahoidlaid elektriga ning lauda ja lähahoidlate vahelised kanalisatsioonitorud. Visuoja maaüksusel paiknevad tehnovõrkudest veel puurkaev ja tulekustutusveehoidla.

2.4. Planeeringulahenduse põhjendus ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele ning kinnistu omaniku soovidele ning vajadustele.

Ehituslikust seisukohast on tegemist loomakasvatushoonete rajamisega selleks sobival maa-alal olemasoleva sama kasutusotstarbega hoonete kõrvale. Planeeringulahenduse elluviimisel on võimalik arendada loomakasvatust ilma uut tehnilist taristut rajamata. Piisab tehnovõrkude laiendamisest uude hoonesse ja lähahoidlasse.

Planeeritav krunt on piisavalt avar, et mahutada sellele veel üks laut ja lähahoidla.

Tegemist on loomakasvatuseks ja põllumajandustoodete tootmiseks sobiva piirkonnaga. Loodav hoonestus peab sobima antud keskkonda.

2.5. Vastavus üldplaneeringule, kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja kehtivad detailplaneeringud

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Haljala valla üldplaneering. Haljala valla volikogu kehtestas Haljala valla üldplaneeringu 18. mail 2010. a määrusega nr 10. Detailplaneering koostatakse üldjuhul üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib ka põhjendatud vajadusel taotleda üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kehtiv üldplaneering näeb ette, et kui soovitakse projekteerida põllumajandushoonet, mille ehitusalune pindala on suurem kui 1000m², tuleb koostada detailplaneering.

Planeeringuala kaguosa maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud reserveeritud tootmisala, planeeringuala keskosas (Lepa kinnistu ja selle lähiümbrus) paikneb reserveeritud elamuala maakasutuse juhtotstarve. Ülejäänud planeeringualal asub üldplaneeringu järgi maaparandussüsteemidega kultuurrohumaa. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva laudakompleksi laiendamine üldplaneeringuga määratud reserveeritud tootmisalale ning ülejäänud planeeringuala kasutatakse karjamaana. Seega on detailplaneeringu lahendus kooskõlas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvetega.

Lähtudes üldplaneeringust tuleb loomapidamishoonete rajamisel arvestada üldplaneeringu seletuskirja tabelis 4 toodud kujadega.

Tabel 4 Uute loomapidamishoonete kujad lähima olemasoleva elamuni või detailplaneeringuga määratud elamu hoonestusalani.

Isendeid	Kuja meetrites			
	linde	lambaid	veiseid	sigasid
10-25	-	-	75	100
25-50	-	-	100	125
50-100	-	-	250	400
100-200	50	100	500	800
200-400	100	200	700	1000
>400	200	300	700	1000

Tabelist 4 lähtuvalt on planeeritava veiste noorkarjalauda kuja 700 meetrit.

Uue loomapidamishoone kuja 700 meetrit arvestatakse:

1. maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutel paiknevad elamud,
2. elamumaa sihtotstarbega kinnistud (elamutega või ilma elamuteta).

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt jäävad 700 meetri raadiusesse uue loomapidamishoone hoonestusalast:

1. Lepa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0060), maakasutuse sihtotstarve elamumaa;
2. Ritsika kinnistu (katastritunnus 19003:002:0119), maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa;
3. Kalju kinnistu (katastritunnus 19003:002:1161), maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa;
4. Kruusamäe kinnistu (katastritunnus 19003:002:0851), maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa;
5. Kaasiku kinnistu (katastritunnus 19003:002:0009), maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa;
6. Tammisspea tee 18 kinnistu (katastritunnus 19003:002:0079), maakasutuse sihtotstarve elamumaa;
7. Tammisspea tee 17 kinnistu (katastritunnus 19003:002:0254), maakasutuse sihtotstarve elamumaa;

8. Tammispea tee 13 kinnistu (katastritunnus 19003:002:0109), maakasutuse sihtotstarve elamumaa;
9. Tammispea tee 15b kinnistu (katastritunnus 19003:002:0253), maakasutuse sihtotstarve elamumaa;
10. Tammispea tee 13b kinnistu (katastritunnus 19003:002:0117), maakasutuse sihtotstarve elamumaa;
11. Vahemetsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0035), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
12. Liivamäe kinnistu (katastritunnus 19003:002:0039), maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Lähim olemasolev elamu Kalju kinnistul jääb kaugemale kui 210 meetrit planeeritavast põllumajandushoone hoonestusalast, teised elamud jäävad kaugemale kui 250 meetrit planeeritavast põllumajandushoone hoonestusalast.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Haljala valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringu punkt 2.7 tabelis 4 sätestatud loomapidamishoone kuja osas. Kuna planeeritud veiste noorkarjale lähemal kui 700 meetrit asub elamuid, tehakse ettepanek vähendada üldplaneeringus kehtestatud kuja 210 kuni 250 meetrini (planeeritud noorkarjale hoonestusalast).

Planeeringulahenduse muudatuse ettepanek on kajastatud joonisel „Haljala valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek“.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal ja lähiümbruses puuduvad.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

3.1. Planeeringuala kruntimine ja maakasutuse sihtotstarve

Koostatud detailplaneering ei tee ettepanekut olemasolevate kruntide jagamiseks. Detailplaneering teeb ettepaneku määrata nii Visuoja kui ka Madismäe maaüksuste maakasutuse sihtotstarveteks 95% põllumajandusmaa (katastris 95% maatulundusmaa) ning 5% tootmishoone maa (katastris 5% tootmismaa).

3.2. Ehitusõigus

Joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" on näidatud planeeritud hoonestusala, mis paikneb vähemalt 4 meetri kaugusel maaüksuste piiridest. Ehitustegevus on planeeritud olemasoleva farmikompleksi territooriumile.

Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatise, millel puudub oluline keskkonnamõju, võib vajadusel ehitada ka väljapoole hoonestusala.

Pos 1 maksimaalne täisehitusprotsent on 3%, Pos 2 maksimaalne täisehitusprotsent on 2%.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt määratakse Madismäe ja Visuoja maaüksustele ehitusõigus loomapidamishoonete kompleksi laiendamiseks. Kummalegi maaüksusele on planeeringulahenduse kohaselt lubatud ehitada kokku 4 hoonet, kokku võib kahel maaüksusel olla kuni 8 hoonet.

Pos 1 võib lisaks olemasolevatele hoonetele ehitada kuni 2800m² hooneid ja lisaks olemasolevatele rajatistele kuni 1000 m² rajatise.

Pos 2 võib lisaks olemasolevatele hoonetele ehitada kuni 2800m² hooneid. Rajatise juurde ei planeerita.

Kruntidele võib ehitada kuni kahekorruseliseid hooneid. Hooned projekteeritakse minimaalselt TP3 klassi nõuetele vastavateks. Lähtudes tuleohutuse nõuetest on tegemist 1. tuleohuklassi kuuluva ja minimaalselt II tulekaitsetasemega VI kasutusviisiga hoonega (tööstus- ja laohooned). Hoonete maksimaalne lubatud kõrguseks on määratud 14 meetrit. Planeeringulahenduses on näidatud ehitiste soovituslikud asukohad, lahendust täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga.

Tähtis on hoonete funktsionaalsus. Kaasaegsed hooned projekteeritakse optimaalse pindalaga ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada.

Hoonete välisviimistlus ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobima kinnistu ning seda ümbritseva keskkonnaga. Hoonete värvilahendused määratakse projektiga. Välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Hoonete ehitamiseks ja viimistlemiseks kasutatakse tootmishoonetele sobivaid ehitustooteid ja materjale.

Hoone katuse kuju ja täpne katusekalle lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest.

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusaladest lähtudes võib uusi hooned ehitada maa-alustest tehnovõrkudest kaugemale kui 1 meeter, elektri madalpingeliinidest kaugemale kui 2 meetrit ja elektri keskpingeliinidest kaugemale kui 10 meetrit.

Ehitatavad hooned tuleb (vt siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §12) vajadusel seksioneerida eraldi tuletõkkeseksioonideks.

Arhitektuurne ehitusprojekt tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Haljala valla üldplaneeringus:

- *uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada, et neile oleks tagatud juurdepääsutee ja võimalused tehnovõrkudega varustamiseks. Hoonete püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja tehnovõrgud ei muudaks maastiku visuaalset väärtust;*
- *uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonist. Selleks tuleb kasutada loodussõbralikke ja antud piirkonnale iseloomulikke materjale. Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitidega (ehituslune pind, kõrgus, maht);*
- *tootmis- ja loomapidamishoonete rajamisel tuleb arvestada ptk 2.7 seatud kujasid elamute ja tootmis või loomapidamishoonete vahel;*
- *detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent;*
- *kui tootmisalakülgnab elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsele osale, kavandada haljastatud puhvertsoonid.*

Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Haljala Vallavalitsusega.

Haljala valla üldplaneeringu punkt 1.10 käsitleb põllumajanduslikku reostust. Haritava maa ühe hektari kohta tohib pidada kuni 1,5 loomühikule vastaval hulgal loomi.

Planeeringulahendust illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

4. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine

planeeringualal toimub vastavalt Ehitusseadustikus ja Liiklusseaduses kehtestatud nõuetele. Liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teeomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik.

Juurdepääsud planeeringualale on olemas riigimaanteelt 17167 Varangu-Essu tee. Planeeritavad hoonestusalad jäävad min. 106 m kaugusele maantee katendist.

Planeeringualal pargivad peamiselt traktorid koos haakeriistadega ning mõned sõidua autod. Parkimiskohtade arv olemasolevatel platsidel on piisav.

5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”.

Joonistel “Olemasolev olukord” ja “Põhijoonis. Tehnovõrgud” on näidatud olemasoleva keskpinge elektriõhuliinist, madalpinge elektriõhuliinist ja sidekaablist tulenevad kitsendusala. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd on 10 m liini teljest, madalpinge õhuliini kaitsevöönd on 2 m liini teljest ning maakaabli kaitsevöönd on 1 m maakaabli teljest.

Avalikult kasutatava riigimaantee 17167 Varangu-Essu tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Külgnähtavuse ala sõidukiiruse $v=100$ km/h juures on 20 meetrit (tase rahuldav). Mahasõidunähtavus sõidukiiruse $v=90$ km/h juures on 230m.

Visuoja kinnistu idaservas on Kunda lubjakivi maardlast tulenev kitsendusala.

Haljala valla üldplaneeringuga on määratud uute loomapidamishoonete kuja 700 meetrit. Kuja vähendamise ettepanekut vaata ptk. 2.5.

Maaüksustel paikneb maaparandusehitise reguleeriv võrk Liivaaru 1 (MPS kood 1107570020030), milleks on kuivenduskraavid ja drenaažitorustikud. Maaüksuste hoonestamisel tuleb jälgida, et olemasolevat süsteemi ei jagataks mittetöötavateks osadeks. Süsteemi idapoolsesse ossa rajatavate ehitiste ümber tuleb rajada drenaaž, mis ühendatakse olemasoleva drenaažisüsteemiga.

Visuoja maaüksusel paikneb puurkaev, mille sanitaarkaitseala on 50 m puurkaevu tsentrist (Veeseadus §149).

Olemasolevatel kraavidel on veekaitsevööd 1 m põhikaardile kantud veekogu veepiirist (Veeseadus §118).

6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

6.1. Heakorrastus

Planeeringuala asub kõlvikuliselt rohumaal. Maaüksustel kasvavad üksikud puud. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste töö-ja elukeskkonda. Haljastuse rajamisel arvestada kaitsevöönditega. Lepa kinnistu lõunapiirile istutada kõrghaljastus, vähendamaks loomapidamisest tulenevaid mõjusid (vt ptk 5), milleks on näiteks lõhnad, müra jne.

Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Soovitav on paigaldada valgustid sissesõidutee äärde või hoonete sissepääsude kohale.

6.2. Kattega alad

Ümber rajatava noorkarjalauda planeeritakse katendiga ala. Katendiga alalt on kergem juhtida sademevett selleks mõeldud kohta.

6.3. Piirded

Loomapidamises kasutatakse maa-alade piiramiseks elektrikarjuseid, hoonete ümbruse ning alajaama võib ümbritseda piirdega. Piirded võib rajada kuni 2 meetri kõrgused. Piirded peavad olema läbipaistvad. Piirded võib vajadusel rajada ööseks suletavatena.

Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu kruntidele, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust.

7. KESKKONNAKAITSE

Lähtudes Haljala Vallavalitsuse 24. aprill 2019 korraldusest nr 94, ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõjude hindamine ei ole vajalik, detailplaneeringule koostatakse eelhindang.

Planeeringualal tegutseb Osäühing Õitseng, kellele on väljastatud kompleksluba nr KKL/300799 Tammispea veisefarmi käitamiseks. Kehtiva loa kohaselt peetakse veisefarmis 460 lüpsilehma, 180 noorlooma ning 59 vasikat.

Põhjavee kaitstuse seisukohalt on tegemist on kaitsmata või nõrgalt kaitstud alaga ning keskkonna reostustaluvus madal.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad ehitised ning uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Looduskaitseseaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ja selle ümbruses ei paikne.

Jäätmeseadus seab kohalikele omavalitsustele kohustuse organiseerida korraldatud jäätmevedu, kehtestada jäätmeliigid, millele korraldatud jäätmevedu kohaldatakse ning korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejatele. Tulenevalt Jäätmeseaduse

§ 69 on kõik korraldatud jäätmeveo piirkonnas asuvad jäätmevaldajad loetud korraldatud jäätmeveoga liitunuks alates sellest hetkest, kui hanke võitnud jäätmevedaja alustab piirkonnas jäätmete vedamist, st jõustub tema korraldatud jäätmeveoluba ning valla ja jäätmevedaja vahel on sõlmitud leping.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitus on seotud peamiselt olmejäätmete hoidmisega. Prügikonteineri paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteiner peab olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada konteinerile eraldi ehitis või paigutada ta haljastuse varju. Prügikonteineri tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs planeeringualale on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Planeeringualal ei tohi ladustada ehitusprahiti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner.

Vinni vallas Piira külas tegutseb Lääne-Viru Jäätmekäituskeskus MTÜ, mille ülesanne on teenindada Lääne-Viru maakonda ning kus võetakse vastu olme- ja ohtlikke jäätmeid, seal järelsorditakse liigiti kogutud jäätmeid, pressitakse kokku jäätmeid ja suunatakse neid pakendamisele, taaskasutusse, ladestamisele või põletamisele.

8. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest paiknevad planeeringuala sees Pahla alajaama kinnistul alajaam ning maaüksusi läbivad elektri keskpinge ja madalpinge õhuliinid. Visuoja kinnistul paiknevad puurkaev ja sidekaabel. Madismäe kinnistul on kaks lägahoidlat, kumbki mahuga 6000m³. Uute tehnovõrkude põhimõttelised lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“. Projekteerimistingimustes kehtestatakse konkreetset nõuded tehnovõrkude väljaehitamiseks.

8.1. Elektrivarustus

Planeeringujoonisele „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on kantud olemasolevad ja planeeritavad elektrikaablid. Planeeringuala elektrivarustus on tagatud Pahla alajaamast

(katastritunnus 19003:002:1130). Kompleksil on olemas elektriliitumine 3x200 A. Madismäe kinnistul paikneb päikese-elektrijaam. Loomakasvatuse laiendamiseks lisavõimsust ei vajata.

Uued trassid, sealhulgas elektrikaablid projekteeritava lauda ja lähahoidlani, rajatakse tellija kulul. Selleks esitada Elektrilevi Osahingule kirjalik taotlus. Kaablitevõrgu ümberehitus toimub samuti tellija kulul. Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud". Paigaldatavate kaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Liitumis- ja jaotuskilbid peavad olema paigaldatud nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

Kaitsevööndid on näidatud joonistel "Olemasolev olukord" ja "Põhijoonis. Tehnovõrgud".

8.2. Side

Sidevarustus on lahendatud olemasoleva maakaabli baasil. Sidekaabli asukoht geoalusel on orienteeruv.

8.3. Veevarustus

Visuoja maaüksusel on olemas puurkaev ja veetoru kuni laudani. Uue lauda juurde ehitatava veetrassi sisestustorustiku läbimõõt valitakse vastavalt veetarbimis-arvutustele. Veevärgi torustiku peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga $PN \geq 10$. Veevarustuse torustiku minimaalne läbimõõt hooneteni võib olla 110 mm, minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid" kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Puurkaevu hooldusalas asuva maa-ala kasutamisel tuleb lähtuda Veeseadusest ja keskkonnaministri 03.10.2019. a määrusest nr 50 "Veehaarde sanitaarkaitseala ulatuse suurendamise nõuded ja nõuded veehaarde sanitaarkaitseala projekti kohta ning joogiveehaarde toiteala määramise kord".

8.4. Kanalisatsioon

Reoveed kogutakse olemasolevatest ja projekteeritavatest hoonetest kokku isevoolselt ning suunatakse lägahoidlatesse. Ehitatavate kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” ja keskkonnaministri 31.07.2019 määruses nr 31 “Kanaliseerimis- planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”.

Põllumajanduslikus tegevuses tuleb juhendada ka keskkonnaministri 07.10.2019 määruses nr 45 „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“ toodud nõuetest. Enne hoone(te)le kasutusloa taotlemist peab kanalisatsioonisüsteem olema välja ehitatud.

8.5. Sademevee kanalisatsioon

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

8.6. Kütte

Loomapidamisruume tavaliselt ei köeta. Kui uude lauta ehitatakse köetavaid ruume, siis küttesüsteemid rajatakse elektri, alternatiivsete energiaallikate või lokaalse kütte baasil.

8.7. Tervisekaitse

Valgustus territooriumil ja hoonetes peab olema piisav ning peasissepääsud kaetud varikatustega. Ehitusõiguse elluviimisel ei tohi müratase planeeringu lähiümbruses paiknevatel elamu maa-aladel ületada keskkonnaministri 30.05.2020 määrusega nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” kehtestatud mürataseme normatiive. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamumaadel ajavahemikus 21.00-7.00 müratase ületada määrusega nr 71 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Ehituse mõjualas asuvates elamutes ei tohi vibratsioon ületada sotsiaalministri 01.01.2021 määruses nr 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" §3 sätestatud piirväärtusi.

8.8. Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemiga alale projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada olemasoleva kuivendussüsteemi torustikega (vt ptk 5. Kaitsevööndid, piirangud, servituudid). Vajadusel rekonstrueerida olemasolev Liivaru I (MS 1107570020030) maaparandussüsteem või rajada uus maaparandussüsteemi torustik. Kõik maaparandussüsteemiga seotud olulised tegevused (näitkes maaparandussüsteemi rekonstrueerimine) kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduameti Ida Regiooni Rakvere esindusega. Uue maaparandussüsteemitorustiku rajamine on arendaja kohustus.

9. TULEOHUTUS

Detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgideks on noorkarjalauda ehitamine umbes 350–le veisele ning lähahoidla ehitamine Madismäe ja Visuoja maaüksustele.

9.1. Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid
- EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“;
- EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“;
- Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
- Siseministri 07.01.2013 määrus nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitistele, kust tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade edastada Häirekeskusesse, ning tulekahjuteate edastamise ja sellest loobumise kord“;

- CEN/TS 54-14:2018, Automaatne tulekahju-signalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatuse, kasutamise ja hoolduse eeskiri;
- EVS-EN 62305-1:2011 Piksekaitse. Osa 1 ja EVS-EN 62305-3:2011 ja Piksekaitse. Osa 3;
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS-EN 50172:2005 „Evakuatsiooni- ja hädavalgustussüsteemid“.

9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP3
Ehitise tuleohuklass:	1. tuleohuklass
Ehitise kasutusviisi klass:	VI, tööstus- ja laohooned (põllumajandushoone)
Max hoone kõrgus:	14,0 m
Max hoonetealune pind Madismäe maaüksusel	olemasolev (4895 m ²)+2800 m ² ;
Max rajatistealune pind Madismäe maaüksusel	olemasolev (6818 m ²)+1000m ² rajatisi;
Max hoonetealune pind Visuoja maaüksusel	olemasolev (2900 m ²)+2800 m ² .
Max rajatistealune pind Visuoja maaüksusel	olemasolev (1235 m ²).

9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse rajatavad ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.

Tuletõkkesektsooni rajamise vm tule leviku takistamise nõuet ei kohaldata samal hoonestusalal kahele erinevale kinnistule planeeritavale hoonele. Noorkarjalaut planeeritakse kahele kinnistule, kuid on üks tervik, sest seda ei saa võõrandada eraldi osadena. Seetõttu vaadeldakse hoone kui terviku tuleohutust ning asjaolu, et hoone planeeritakse kahele kinnistule, ei sea täiendavaid nõudeid tule leviku takistamiseks. Tuleohutuse seisukohalt tuleb tagada hoone tuleohutus.

Standard EVS 812-4:2018 p.9.2.3 kohaselt: kui ühekorruselise TP 3-klassi tootmishoone kande- ja tuletõkkekonstruktsioonis on kasutatud A1-klassi ehitusmaterjale, soojustisolatsioon vastab vähemalt A2-s1,d0-klassi nõuetele, seinte ja lagede sisepinnad vastavad B-s1,d0-klassi nõuetele, tootmisprotsess kuulub 1. tuleohuklassi ja eripõlemiskoormus on alla 300 MJ/m², võib standardi EVS 812-4:2018 p.9.2.3 Tabelis 1

toodud tuletõkkeseptsiooni piirpindala suurendada kuni kolm korda, kuid tuletõkkeseptsiooni piirpindala ei tohi olla üle kuni 12 000 m². Hoonesisesed tuletõkkeseptsioonid moodustatakse lähtudes Standardist EVS 812-4:2018, sealhulgas peatükist 14. Iga planeeritud ehitise tuleohutus lahendatakse ehitusprojektiga.

Planeeringualast asuvad kõik olemasolevad naaberkinnistute hooned kaugemal kui 8 meetrit. Lähim hoone Lepa kinnistul paikneb põhja pool, 188 m kaugusel planeeringualal paiknevatest hoonetest. Uute hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

9.4. Põlemiskoormus

Loomalaudas on eripõlemiskoormus alla 300 MJ/m². Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse VI kasutusviisiga ehitistel lähtudes tuleohuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkeseptsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk VI kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 12 000 m² või kui ehitis on kaitstud AKS-ga ja selle põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 10 Qo l/s kahe tunni kestel.

9.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Farmi juurde pääseb mööda kohalikke killustikkattega teid. Kustutustöid on võimalik teostada hoonete ümber paiknevate katendiga aladelt.

Planeeringualal asuvatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasisesel reljeefil, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpööramist maa-alal. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Juurdepääsud planeeringualale ning sellel paiknevatele ehitistele tulekustutustehnikaga on tagatud sissesõiduteelt, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt.

Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne).

9.6. Väline tulekustutusvesi

Visuoja maaüksusel on olemas tulekustutusvee võtukoht mahuga 300 m³. Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi tööstusala. Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- selgete liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteemi kujundamisega;
- territooriumi jälgitavuse tagamisega;
- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetsete ja selgelt eristatavate juurdepääsude ning liikumisteede rajamisega;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- maa-alade korras hoidmisega (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

11. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Maaüksuste ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik ehk Osühing Õitseng.

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

12. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
7. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27.02.2019 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30;
8. Haljala valla üldplaneering, kehtestati Haljala Vallavolikogu määrusega nr 10, 19. mai 2010. a.

Koostas:

Riiu Efert

22. november 2022 a.