

SISUKORD

1. Üldandmed	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
1.2. Planeeringu korraldaja.....	4
1.3. Planeeringust huvitatud isik	4
1.4. Planeeringu koostaja	4
2. Planeeringu üldeesmärk ja andmed planeeringuala kohta	4
3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
4. Planeeringu lahendus.....	5
4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart.....	5
4.2. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus.....	5
4.2.1. Asukoha kirjeldus.....	5
4.2.2. Looduslikud tingimused (keskkonnaameti kirja põhjal).....	6
4.2.3. Olemasolev infrastruktuur.....	7
4.3. Kavandatavate tegevuste lühikirjeldus.....	7
4.4. Alternatiivid	7
4.5. Asukoha valik.....	8
4.6. Ehitusõigused	8
4.7. Arhitektuursed nõuded	9
4.8. Sõnniku- ja veemajandus.....	10
4.9. Teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.9.1. Olemasolev olukord	10
4.9.2. Planeeritav olukord	11
4.10. Kujad.....	12
4.11. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	12
4.12. Heakorrastus ja haljastus.....	12
4.13. Keskkonnatingimuste seadmine.....	12
4.13.1. Ehitustegevuse peamised negatiivse keskkonnamõju valdkonnad ja leevendavad meetmed	13
4.13.2. Detailplaneeringuga kavandatud käitise tegevusega kaasnevad peamised negatiivse keskkonnamõju valdkonnad ja nende leevendamise meetmed	14
4.14. Servituutide määramise vajadus.....	16
4.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	17
4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
4.17. Planeeringu rakendamise võimalused.....	17
LISA 1. Detailplaneeringu lähteülesanne.....	18
LISA 2. Keskkonnaameti kiri „Võhma küla Välja-Karjamaa kinnistu ehitusõigusest“	22
LISA 3. Maanteeameti lähteseisukohad „Vihula vallas Tillermanni kinnistu DP koostamise lähteseisukohad“	26

GRAAFILINE OSA

01 Situatsiooniskeem	M 1:10000
02 Olemasolev olukord	M 1:500
03 Põhiplaan	M 1:500
04 Illustratsioon	

1. Üldandmed

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

OÜ Lahe Maamees poolt 20. aprill 2015 esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel tehtud Vihula Vallavalitsuse 26. mai 2015 korraldus nr 234 „Detailplaneeringu koostamise algatamine Võhma külas Tillermanni kinnistule ja osale Välja-Karjamaa kinnistule ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

1.2. Planeeringu korraldaja

Vihula Vallavalitsus
Registrikood 75011085
Mere 6, Võsu alevik, 45501 Lääne-Virumaa
Telefon 325 8630
Email: vald@vihula.ee

1.3. Planeeringust huvitatud isik

OÜ Lahe Maamees
Registrikood 11941639
Võhma küla Vihula vald Lääne-Virumaa 45450
Email: lahemaamees@hotmail.com

1.4. Planeeringu koostaja

Agorek OÜ
Registrikood 10932302
Jäned, Tapa vald, 73602 Lääne-Virumaa,
Tel: 38 98 221
Mob: 56 477 439
Email: taavi@agorek.ee

2. Planeeringu üldeesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala pindala on 4,4 ha. Planeeringuala hõlmab Vihula vallas, Võhma külas asuvat Tillermanni kinnistut (tunnus 88701:001:0195, 100% tootmismaa) ja osa Välja-Karjamaa kinnistust (88701:001:0036, 100% maatulundusmaa)

Nimetatud kinnistuga piirnevad järgnevad kinnistud:

- Rünga (88701:001:1292);
- Lõunavälja (88701:001:0014);
- Tõugu küla Sagadi metskond 179 (88701:001:0363);
- 17178 Palmse-Vatku tee (88701:001:2030).

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- ehitusõiguse määramine veisefarmi ehitistele;

- parkimise ja liikluskorralduse lahendamine;
- tehnovõrkude lahendamine;
- looduskaitsealaste kitsenduste ning vajalike piirangute ja servituutide määramine;
- maa sihtotstarbe määramine;
- kinnistute liitmine.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Vihula valla üldplaneering – kehtestatud 13. august 2003 Vihula vallavolikogu määrusega nr 19;
- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+ – kehtestatud 29.05.2000.a. maavanema korraldusega nr 134;
- Vihula valla arengukava aastani 2025 – kehtestatud 11. 10. 2012 Vihula Vallavolikogu määrusega nr. 64;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Looduskaitseseadus;
- Keskkonnamõju ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Veeseadus;
- Päästeseadus;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 54, “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- EVS Standard EVS 812, „Ehitiste Tuleohutus“;
- Elektriõhutusseadus;
- Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskiri, Vabariigi Valitsuse määrus 08.03.2015.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

Detailplaneeringu koostamisel kasutatakse Desmantes OÜ poolt koostatud Tillermanni katastriüksuse alusplaani (töö number 1V-7-2015), mõõdistamise kuupäev 31.08.2015).

Geoloogilisi uuringuid ei ole teostatud.

Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

4.2. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus

4.2.1. Asukoha kirjeldus

Detailplaneeringu ala paikneb Lääne-Viru maakonnas Vihula vallas Võhma külas Tillermanni ja Välja-Karjamaa katastriüksusel (joonis 01).

Tillermanni kinnistul on pikemat aega tegeletud loomakasvatusega. Kavandatud tegevuse alal asub töötav kuid amortiseerunud ning vananenud tehnoloogiaga



Alal kehtib looduskaitsealaduses (edaspidi *LKS*) ja Lohemus

Kaitas ceallina = 2 leabaidh an Iohanna ughannang: kaitas ceamùd: Bèlhis Eòilidh

Eelnõu kohaselt jääb Välia Kariamaa maaüksus Ilumäe piiranguvööndisse, mille

Vihula valla kohtivõrke üldplaneeringu koostas ja kinnitas linnapea määrusega milieko- ja keskkonnakaitse osakond.

Keskkonnaameti tellimusel koostatud „Ülevaade Lahemaa rahvusparki esiajaloolistest väärtustest” (Lang, V., 2002 Tallinn, kättesaadav Lahemaa rahvusparki kodulehelt www.keskkonnaamet.ee/lahe valikus *Rahvuspargist > Uuringud ja seired* http://www.keskkonnaamet.ee/public/Lang-2002-Ylevaade_Lahemaa_RP_esiajaloolistest_vaatustest.pdf) on toodud, et Vihasoo-Palmse ja Tõugu-Võhma-Uusküla piirkonnas, kus muistiseid on õige tihedasti ja kus maastik on suhteliselt hästi säilitanud oma muistse ilme, tuleks püüelda nende suurte tervikkomplekside säilitamise poole. Seal tuleks säilitada muistised koos maastikuga ning keelata igasugune ehitustegevus väljaspool olemasolevaid vundamente. Piirkondades nagu Soorinna-Muuksi-Uuri ümbrusega ja Vatku-Tõugu-Võhma piirkonnas, kus muistiseid on õige tihedasti ja kus maastik on suhteliselt hästi säilitanud oma muistse ilme, tuleb vältida eeskätt intensiivset põlluharimist ja uuselamute ehitamist, kuid **soodustada karjakasvatust**, et loopealsed kadastikud ei metsistuks. Fossiilsetel põldudel on lubatud karjakasvatusega seotud tegevus (karjatamine, heina niitmine), kuid mitte mullatööd, kivide teiseldamine ega ehitus.

4.2.3. Olemasolev infrastruktuur

Planeeringuala põhjaservas asub avalikus kasutuses olev 17178 Palmse-Vatku tee (88701:001:2030). Puurkaev, mis kuulub OÜ-le Lahe Maamees, asub eraldiseisvas hoones, teest umbes 20 m kaugusel Tillermanni kinnistul. Pumpla sanitaarne olukord on rahuldav. Krundisisesed teed on kruuskattega ning halvas seisus, krundile pääsuks on 2 teed. Tuletõrje veehoidla mahutab 100 m³ vett ja asub avaliku tee ääres Tillermanni kinnistul. Planeeringuala elektrivarustus on tagatud kehtivate liitumislepingutega. Liitumispunkt on ehitatud laudahoone külge.

4.3. Kavandatavate tegevuste lühikirjeldus

Kavandatud on rekonstrueerida olemasolev veiselaut ning ehitada kaks uut sügavallapanul veiselautu.

Rekonstrueeritav ning ehitatav farm kavandatakse tänapäevane.

1. Säilitatava hoonete katus rekonstrueeritakse, katusekatteks eterniit (asbestivaba).
2. Hoone seinad remonditakse, aknaavade kinnilaotavad osad viimistletakse. Vajalikus mahus tehakse seinte värvimist.
3. Ehitatakse juurde kaks veiselautu koos sama katuse alla jääva sõnnikuhoidla ja loomade sorteerimise alaga.
4. Kasutusse jäetakse olemasolev tahesõnnikuhoidla, mis rekonstrueeritakse.
5. Vajadusel rajatakse uus puurkaev.
6. Korrastatakse farmi juurdepääsuteed ning farmisisesed teed ja platsid ja korrastatakse haljastus.

Kaks kinnistut liidetakse üheks kinnistuks.

4.4. Alternatiivid

Kaalutud on kahte alternatiivset lahendust.

1. I-alternatiiv ehk kavandatava tegevuse elluviimine;
2. 0-alternatiiv ehk olemasoleva olukorra säilimine.

Nullalternatiivis farmi ei rekonstrueerita ning hoone jääb toimima edasi olemasolevas seisus. Olemasolev hoone on tehnoloogiliselt vananenud ning ei mahuta ettevõtte kestlikuks toimimiseks vajalikku loomade arvu. Kompleksi üldine seisund järjest halveneb. Majanduslikel kaalutlustel tuleb tootmine olemasolevas hoones lõpetada ja hooldamata jäävad paljud piirkonna pool-looduslikud kooslused.

I alternatiiv – säilitatakse olemasolev laut ning olmeruumid, juurde ehitatakse kaks veiselaut, mis paigutatakse olemasolevale laudale võimalikult lähedale krundi lõunaserva. Kõik krundisisesed teed kaetakse ilmastikukindla kattega, territoorium ümbritsetakse aiaga, ülejäänud ala haljastatakse.

Arendaja eesmärgiks on konkreetsetes farmis tegeleda veisekasvatusega, seega asukohaalternatiive välja ei pakuta.

4.5. Asukoha valik

Asukoha valikul on määravaks infrastruktuuride olemasolu (elekter, vesi, teed) ning lihavede pidamiseks sobilik hoone ning karjamaad.

4.6. Ehitusõigused

Aadress peale kinnistute liitmist	Tillermanni
Krundi pindala, m ²	8,60 ha
Maa sihtotstarve	Maatulundusmaa (011; M) 50 % Tootmismaa (003; T) 50%
Ehitiste alune maa	11984 m ²
Täisehituse %	14 %
Lubatud ehitsealune pind, m ² (hoone/rajatis)	9200 m ² (8400/800)
Lubatud ehitiste arv krundil (hoone + rajatis)	3+4
Korruselisus	1
Ehitise lubatud kõrgus I korruse põrandast, m (hoone/rajatis)	12/4
Hoone eenduvate osade lubatud suurim kõrgus, m	13
Sokli kõrgus maapinnast, m	Olemasolev, reljeefi järgiv
Nõutav minimaalne tulepüsivusklass:	TP3
Parkimiskohtade arv krundil	4

Alal paikneb laut koos olmeruumidega ning tahesõnnikuhoidla, tuletõrje veehoidla ja puurkaev. Uusehitisena on planeeritud kaks veiselaut koos sõnnikuhoidla ja loomade sorteerimise varjualusega ning puurkaev.

4.7. Arhitektuursed nõuded

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Üldine arhitektuurne kujundus | kaasaegne, looduslähedastes toonides |
| 2. Katusekattematerjalid: | eterniit; |
| 3. Välisviimistlusmaterjalid: | klaas, krohv, kivi, betoon, laudis; |
| 4. Piirdeaed: | kuni 1,5 m kõrgune avaustega
piire – võrkpiire, keevisvõrk-piire; |
| 5. Värvid: | eelistada heledaid naturaalseid toone. |
| 6. Katuse kalle: | 5 ... 45 kraadi |
| 7. Avatäited | puit- või plastpakettaknad, metall- või
puituksed |
| 8. Hoonete kõrguslik sidumine | olenevalt maapinna kaldest. |

Projekteeritavad hooned peavad vastama Eesti Vabariigi seadusandlikele aktidele (Nt. Veeseadus (*Vastu võetud 11. 05. 1994. a seadusega (RT I 1994, 40, 655), jõustunud 16. 06. 1994*); Veekaitsenõuded väetise- ja sõnnikuhoidlatele ning siloladustamiskohtadele ja sõnniku, silomahla ja muude väetiste kasutamise ja hoidmise nõuded (*kehtestatud Vabariigi Valitsuse 28. 08. 2001. a määrusega nr 288*).

4.8. Sõnniku- ja veemajandus

Tabel 4.1. Orienteeruvad sõnniku kogused

Laut	Loomagrupp	Loomade arv	Sõnniku norm ühe LÜ kohta t	Sõnniku aastane kogus t	Sõnniku 8 kuu kogus t
Laut 1	Lehmmullikad 6 k - poegimine	156	7,8	1216,8	811,2
Laut 2	Ammlehmad	97	4,0	388	258,7
Laut 2	Tõupullid	4	4,0	16	10,7
Laut 2	Lehmvasikad 0-6 kuud	12	2,4	28,8	19,2
Laut 2	Lehmmullikad 6 k-poegimine	35	7,8	273	182
Laut 2	Pullvasikad 0-6 kuud	13	2,2	28,6	19,1
Laut 2	Pullmullikad 6k – real.	35	4,7	164,5	109,7
Laut 3	Ammlehmad	97	4,0	388	258,7
Laut 3	Tõupullid	4	4,0	16	10,7
Laut 3	Lehmvasikad 0-6 kuud	12	2,4	28,8	19,2
Laut 3	Lehmmullikad 6 k-poegimine	35	7,8	273	182
Laut 3	Pullvasikad 0-6 kuud	13	2,2	28,6	19,1
Laut 3	Pullmullikad 6k – real.	35	4,7	164,5	109,7
			KOKKU		2010

Sõnnikuhoidla peab mahutama vähemalt 8 kuu sõnniku, tabelis 4.1. on antud kogu farmi sõnnikukogused.

Loomade jootmiseks ning olmeks tarvilik vesi saadakse olemasolevast puurkaevust, mille sanitaarkaitseala on 10 m, kui päevane veekogus hakkab ületama 10 m³, rajatakse uus puurkaev krundi loodenurka.

4.9. Teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

4.9.1. Olemasolev olukord

Kinnistusesed teed on halvas seisukorras, asfaltkate amortiseerunud või puudub.

4.9.2. Planeeritav olukord

Planeeritav ala külgneb riigiteega 17178 Palmse-Vatku km 5,25-5,48. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul. Planeeritava alaga külgneva riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015.a. seisuga 196 autot/ööp.

Planeeringualale hakkab juurdepääs toimuma põhjas paiknevalt asfaltkattega Palmse-Vatku teelt. Kasutusse jäävad mõlemad olemasolevad mahasõidud (5,26 km, edaspidi mahasõit 1 ja 5,70 km, edaspidi mahasõit 2), mis tuleb ümber ehitada lähtudes teede- ja sideministri 28.09.1999.a määruse nr 55 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maantee projekteerimisenormid“ ptk 5 Ristmikud esitatud nõuetest. Mahasõit 1 jääb 50 km/h piirkiiruse alasse, mahasõit 2 70 km/h piirkiirusega alasse.

Detailplaneeringus on toodud planeeritavate farmisise teede ja platside põhimõtteline asetus.

Parkimine toimub seepool aiaga piiratud territooriumi, kus on ette nähtud parkimiskohad neljale autole.

Teede ja platside projekteerimisel arvestada standardi EVS-812-7:2008 punkt 15 toodut, sealjuures sissesõidu väravate minimaalne laius võib olla 4 m.

Krundisisesed teed rajada killustik- või asfaltkattega. Lautade otstesse ning söötmisalale rajada betoonplatsid. Sissesõidutee riigitee katendi servast alates peab olema kindlasti 40 m ulatuses tolmuva kattega.

Suuremate masinate kasutamisel tuleb arvestada planeeritavate kinnistu ja riigile kuuluvate teede kandevõimega, et vedudega teede seisukorda mitte halvendada. Suuremate masinate kasutamine tuleb arendajal kooskõlastada Maanteeametiga.

Olemasolevatel juurdepääsutedel on arendaja kohustatud tagama kõrvalmaanteega ristumisel Tee projekteerimise normides (RTL 2000, 23, 303) sisalduvatest Maantee projekteerimisenormidest tabel 5.3 esitatud nähtavuskaugus projektkiirusel 80/60 km/h rahuldaval tasemel kolmnurk, peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul peavad olema vastavalt 260 ja 160 m (vajadusel teostada alusmetsa või võsa raie).

Mahasõit 1 nihutatakse täies ulatuses Tillermanni kinnistule, mahasõit 2 jääb olemasolevasse asukohta. Mõlemad mahasõidud ehitatakse tolmuvaaks ning tagatakse piisavad pöörderaadiused sadulrongiga liiklemiseks kiirusel 0...15 km/h.

Ristmiku väljaehitamise ning nähtavuskolmnurkade puhastamise kohustus jääb arendajale.

Tee (sh ristumiskoht) ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p2). Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet.

Orienteeruv planeeritav liikluskoormus:

- Loomade vedu 20 t veokiga kord kuus
- Söödavedu suveperioodil kolme kuu jooksul 20 t traktoriga 200 korda, keskmiselt 3 koormat ööpäevas, maksimaalselt 10 koormat ööpäevas
- Sõnnikuvedu kevadel ja sügisel 21 t traktoriga orienteeruvalt 115 koormat. Vedu toimub nädala jooksul, seega keskmiselt 11 koormat ööpäevas.
- Vastavalt vajadusele toimub ka väiksemate transpordivahenditega muude kuluvahendite transport.

4.10. Kujad

Ehitistevaheliste tuleohutuskujad vastavalt määratud tulepüsivusklassidele, Majandus- ja taristuministri määrus nr 54, "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine) toodud nõuetest lähtuvalt. Juhul kui hoonetevaheline kaugus on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega.

Planeeringualal paiknevate tehnorajatiste kujadeks on:

- vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 1 m (torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele);
- maakaabelliinide kaitsevöönd liini äärmisest kaablist 2 m;
- madalpingeliinil 2 m liini teljest;
- madalpinge kaabelliinil 1 m liini teljest;
- ehitistevaheline kuja vähemalt 8 m;
- puurkaevu sanitaarkaitseala 30 m;
- 4 m ehituskeeluvöönd naaberkinnistust;
- maantee kaitsevöönd 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast..

4.11. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Alale on ette nähtud vee, side ja elektrivarustus. Vesi saadakse olemasolevast puurkaevust, vastavalt karja suurenemisele on planeeritud uue puurkaevu rajamine. Elekter saadakse olemasolevast liitumispunktist.

Olemasolevates olmeruumides tekkiv reovesi kogutakse olmebloki kõrval kogumiskaevu.

Tuletõrjeveresi saadakse kinnistul asuvast tuletõrje veevõtuhoidlast mis peab vastama kehtivatele nõuetele. Tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt standardile EVS 812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus". Olemasolevale veehoidlale rajatakse kuivhüdrant, mis paigaldatakse hoidlast ca 25 m kaugusele.

Hoonete kommunikatsioonidega liitumispunktid jäävad olemasolevad. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

4.12. Heakorrastus ja haljastus

Kogu ala korrastatakse, olemasolevad teeäärsed puud langetatakse nähtavuskolmnurga ulatuses, uusehitiste alla jäävad puud ning võsa langetatakse. Maapind kaetakse muruga. Sadeveed immutatakse pinnasesse samal krundil, kraavid korrastatakse.

4.13. Keskkonnatingimuste seadmine

Kõvakattega pinnalt ja parklalt tuleb sajuvesi immutada krundisiseselt, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Olmejäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte ning ohtlike jäätmete äravedu võib teostada vastavat

litsentsi omav ettevõtte. Rajatav laudakompleks peab vastama Eesti Vabariigi seadusandlusele ja Euroopa Liidu direktiividele.

Laudaga sama katuse all oleva sõnnikuhoidla täitmine toimub traktori esilaaduriga. Tahesõnnik virnastatakse kuni 3m kõrgusesse virna. Kuna hoidla on katusega, on välistatud sadevete sattumine sõnnikuhoidlasse.

Kogu ala ümbritsetakse piirdeaiaga, sissepääsud on lukustatavad.

Alljärgnevalt on kirjeldatud meetmeid, millega arvestada ehitustegevuse ning rekonstrueeritud käitise töötamisel ning seeläbi vähendatakse negatiivseid keskkonnamõjusid. Leevendavad meetmed on esitatud pidades silmas seda, et OÜ Lahe Maamees soovib rakendada PVT-le vastavat tehnoloogiat. Lisaks on arvestatud, et soovitavad leevendavad meetmed ei tooks kaasa negatiivset keskkonnamõju teistes valdkondades ning oleksid majanduslikult ja tehniliselt teostatavad.

4.13.1. Ehitustegevuse peamised negatiivse keskkonnamõju valdkonnad ja leevendavad meetmed

Ehitusaegne keskkonnamõju on ajutise iseloomuga ning eeldatavalt ei kandu territooriumi piirist oluliselt väljapoole. Peamised ehitustegevuse tagajärjed, mis võivad eeldatavalt kaasa tuua negatiivseid keskkonnamõjusid on:

- tolm;
- müra;
- jäätmete;
- ajutine transpordikoormuse tõus;

Ehituse käigus keskkonnamõjude ennetamise ja leevendamise kohustuse suhtes tuleb arendajal kokku leppida ehitustööde peatöövõtjaga, kes edastab samad nõuded alltöövõtjatele ning jälgib nende täitmist.

Välisõhu heidete peamiseks allikateks on veokite ja teiste ehitusmehhanismide mootorid. Heitgaaside mõju on võimalik vähendada, lühendades võimaluse korral nende mehhanismide tööaega (vältida seadmete töötamist „tühikäigul“) ning kasutades töökorras seadmeid. Tolmu lendumise vähendamiseks tuleks vältida väga kuiva ilmaga (ja tugeva tuulega) rohkelt tolmu tekitavaid tegevusi (nt lammutustööd). Samuti tuleks vältida suure hulga peenefraktsiooniliste materjalide (liiv, muld) hoidmist territooriumil vähendamaks või vältimaks nende lendumist farmi territooriumil ja sealt väljapoole. Vajaduse korral tuleb territooriumisiseseid teid tolmu lenduvuse vähendamiseks kasta. Väiksema kiirusega sõitmine (soovitavalt 25 km/h) vähendab tolmu õhku paiskumist koormast ning samuti kruusakattega teelt.

Mürahäiringut on võimalik vähendada, töötades ainult tööpäevadel ning päevasel ajal. Samuti kasutades mehhanisme ainult siis, kui see on vajalik mingi töö läbiviimiseks. Võimalusel tuleks kasutada väikese müratasemega seadmeid. Kindlasti peavad seadmed olema töökorras.

Jäätmete negatiivne keskkonnamõju sõltub suures osas nende lõppkäitlemise viisist. Seega tähendab mõju leevendamine siinkohal, et välditakse jäätmete lõppladestamist prügilasse. Jäätmete tekkekohas sortimine ning üleandmine kordus- või taaskasutuseks aitab vähendada jäätmete tekkest tulenevat negatiivset keskkonnamõju. Vanade hoonete lammutamisel tekkiv mineraalne lammutusjäätme tuleks võimaluse korral purustada ning kasutada teede-platside aluste ehitamisel.

Teatud ehitusetappidel tekkivad kerged ehitusjätmed (nt papp, plast, kile, vahtplast vms) võivad tuultega kanduda ümbruskonda. Ümbruskonna ehitusjätmetega

risustamise vältimiseks tuleks kaaluda ehitusprahi konteinerite katmist või sagedast tühjendamist.

Eterniidijäätmed sisaldavad asbesti, mistõttu on tegemist ohtliku jäätmega¹. Seetõttu peab olema tagatud, et asbesti sisaldav eterniit kogutakse ja käideldakse vastavaid oskusi ning tehnoloogiat omavate ettevõtete poolt. Asbesti sisaldavaid jäätmeid võib üle anda ainult jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Transpordikoormuse negatiivsete mõjude leevendamine on seotud eeskätt tolmu lendumise ja mürahäiringu leevendusmeetmetega: väiksema kiiruse valik elamutevahelistel teedel ning vedude teostamine päevasel ajal tööpäevadel.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus ehitamisel on võimalik viia miinimumini, kasutades töökorras seadmeid ning pidades kinni tööohutus- ja ettevaatusabinõudest. Kõiki kemikaale tuleb käidelda nende ohutuskaartidel toodud nõudeid järgides. Liiklusest tingitud avariiõhtu on võimalik minimeerida teeoludele vastava sõidukiiruse valikuga

4.13.2. Detailplaneeringuga kavandatud käitise tegevusega kaasnevad peamised negatiivse keskkonnamõju valdkonnad ja nende leevendamise meetmed

Peamised kavandatava tegevuse tagajärjed, mis võivad eeldatavalt kaasa tuua negatiivseid keskkonnamõjusid, on:

- heitmed välisõhku (sh tolmu ja lõhn);
- sõnnikuteke;
- vee tarbimine;
- jäätmeteke;
- hädaolukorra oht.

Alljärgnevalt on toodud mõned soovitusel nendest tagajärgedest tuleneda võivate keskkonnamõjude võimalike leevendusmeetmete kohta.

Heitmed välisõhku

Peamised meetmed välisõhku viidavate saasteainete (sh lõhnaainete) heitkoguste ning vastavalt saasteainete hajumise vähendamiseks farmikompleksist on parima võimaliku tehnika (PVT) ja hea loomapidamistava rakendamine.

Väljaheidetele (sõnnikule) annavad ebameeldiva **lõhna** paljud keemilised ühendid: lenduvad rasvhapped, alkoholid (indool, skatool, p-krestool jne), H₂S ja selle derivaadid, ammoniaak ning teised lämmastikühendid (amiinid ja merkaptaanid).

Meetmed, mille abil on võimalik vähendada lämmastiku, eelkõige ammoniaagi emissioone, on järgnevad:

- Söötade, eriti proteiini ja fosfori kasutamise optimeerimine: võimaldab vähendada väljaheidetes sisalduva lämmastiku ja fosfori kogust.
- Lauda sisetemperatuuri ja õhu liikumise kiiruse optimeerimine: ühe või mõlema nimetatud parameetri alandamine vähendab ammoniaagi lendumist.
- Lautade väljaheidetega saastuva ala vähendamine; optimaalne sagedus sõnniku eemaldamisel laudast hoidlasse; sõnniku füüsikaliste või keemiliste

¹ Jäätmete, sealhulgas ohtlike jäätmete nimistu¹, Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 6. aprilli 2004. a määrusega nr 102 (RT I 2004, 23, 155), jõustunud 1.05.2004

omaduste muutmine, näiteks pH alandamine lihtsalt puhastatavate materjalide kasutamine: alandab ammoniaagi emissioone.

Ebameeldiva lõhna jõudmist elamute ja ühiskondlike aladeni vähendab ka õhu liikumist takistavate (suunavate) barjääride (hekid jms) rajamine.

Sõnnikust tulenevaid keskkonnamõjusid on võimalik vähendada, vältides sõnniku väliskeskkonda sattumist laadimisel farmi territooriumil ning veol. Tahesõnniku laotamisel tuleb järgida kõiki sõnniku laotamist reguleerivaid õigusakte ning head põllumajandustava.

Sõnniku laotusplaanide koostamisel ning põllule laotatava sõnniku koguse arvestamisel tuleb põllu omanikul/rentnikul kindlasti arvestada konkreetse põllu muldade omadustega ning kasvatatavate kultuuridega. Taimede toitumise ja veekaitse seisukohast parima tulemuse saavutamiseks tuleks sõnnikut laotada kevadel enne kevadküüdi. Sügisel tuleks sõnnikut laotada võimalikult hilja, kuid siiski enne maapinna külmumist. Vastasel juhul liiguvad toitained lume sulades või ilma soojenedes otse pinna- või põhjavette. Mida hiljem sügisel sõnnikut laotatakse, seda väiksem on toitainete väljauhtumise oht – talveni on vähe aega ning orgaaniliselt seotud lämmastik ei jõua muutuda nitraatideks. Sõnniku laotamiseks sobivad kõige paremini jahedad, niisked ning tuulevaiksed ilmad.²

Meetmed välisõhku viidavate saasteainete heitkoguste ning vastavate saasteainete hajumise vähendamiseks ning pinna- ja põhjavee reostuse vältimiseks sõnniku veol ning laotamisel on järgmised:

- sõnnikuvedu töökorras masinatega;
- sõnnikuveo teostamine võimalikult lühikese ajavahemiku vältel;
- sõnnikuveo korraldamine võimalusel tööpäevadel;
- sõnnikuvedu võimalikult tuulevaikse ilmaga;
- vältida sõnniku kandumist teele veoki rataste küljest;
- võimalusel valida sõidumarsruudid vältides elamute lähedasi teid.

Veekasutus on tingitud peamiselt kahest tegevusest, kus vett kulub kõige rohkem – loomade jootmine ning -ruumide pesu. Loomade heaolust tulenevalt ei tohi piirata loomadele kättesaadava joogivee hulka, samuti ei saa puhastamiseks kasutatava vee kogust piirata lõpmatuseni, sest see võib endaga kaasa tuua sanitaarnõuete mittetäitmise. Veekulu on võimalik vähendada sellega, et välditakse lekkeid ning asjatut veekadu kõigi tegevuste juures jooksvalt, ehk rakendatakse nõ head majapidamistava. Samuti vähendab veekulu kaasaegsete seadmete, näiteks survepesurite, kasutamine, millega on vee kokkuhoid võrreldes tavapärase voolikpesuga kuni 80%.

Puurkaevu saastumise vältimiseks tuleb rangelt järgida puurkaevu sanitaarkaitsealal rakenduvaid keskkonnanõudeid.

Peamised veisekasvatuse tegevuse käigus tekkivad **jäätmed** on:

- olmejäätmed;
- biolagunevad jäätmed;
- söödapakendid jt pakendijäätmed (klaas, plastik, paber, metall, puit, kile);

² Keskkonda säästev sõnniku hoidmine ja käitlemine, Keskkonnaministeerium, Põllumajandusministeerium, AS Maves, 2004, Tallinn

- ohtlikud jäätmed (kemikaalide ja ravimite jäätmed, süstlad, õlid ja määrdeained);
- loomsed jäätmed.

Erinevad jäätmeliigid kogutakse eraldi. Olmejäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

Tekkivad taimsete kudede jäätmed (nt söödajäägid) suunatakse sõnnikuhoidlasse.

Olmejäätmed tekivad peamiselt töötajate igapäevase tegevusetulemusel: paber, toidujäätmed, erinevad pakendijäätmed, kontoritarbed. Kompleksis on olemas vastavad konteinerid ning täitumise korral transporditakse lähimasse jäätmejaama.

Pakendijäätmeid tekib töötajate ja farmi igapäevase tegevuse tulemusena. Pesu- ja desovahendite pakendid antakse tagasi tarnijale, osad lähevad taaskasutusse käitises ning osad lähevad teiste pakendite hulka. Pakendid kogutakse ja veetakse jäätmejaama.

Farmi tegevuse tulemusel tekib erinevat liiki ohtlikke jäätmeid: süstlad, kasutatud kemikaalide ja ravimite pakendid, kasutatud päevavalguslambid, vanaõli, jne.

Ohtlike jäätmete kogumine ning hoidmine toimub vastavalt tekkinud jäätmete omadustele (kemikaalide pakend, ohutuskaart). Ohtlikud jäätmed antakse üle ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Ohtlikke jäätmeid võib väheses koguses tekkida ka hooldus- või remonditööde käigus. Nende jäätmete eest vastutab hooldustöid läbiviiv ettevõte.

Kompleksi rekonstrueerimisel tekib paratamatult ehitusjäätmeid, mille hulgas võib sisalduda ka ohtlikke jäätmeid (asbesti sisaldav eterniit). Ohtlikud ehitusjäätmed transporditakse vastavaid materjale käitlevatesse jäätmejaamadesse.

Tekivad loomade hukkumisel. Loomsete jäätmete käitlemine toimub määrusega 3 sätestatud korra alusel. Loomsed jäätmed transporditakse edasisele töötlemisele AS Vireen jäätmekäitlustsehi või mõnda teise vastavat luba omavasse ettevõttesse.

Hädaolukorraohu esinemise tõenäosust farmi käitamisel on võimalik viia miinimumini, kasutades töökorras seadmeid ning pidades kinni tööohutus- ja ettevaatusabinõudest ning heast põllumajandustavast. Taudide levikut farmis on võimalik kontrolli all hoida veterinaarnõuete täitmisega. Liiklusest tingitud avariiõhtu on võimalik minimeerida teeoludele vastava sõidukiiruse valikuga.

4.14. Servituutide määramise vajadus

Täiendavate servituutide ja isikliku kasutamisoiguste seadmine ei ole vajalik.

Kehtima jäävad ka kõik kehtivad kitsendused.

Olemasolevatele madalpinge õhukaablite kaitsevööndi ala laius 4,0 m (2,0 m mõlemale poole õhukaablit). Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1,0 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Kaitsevööndisse projekteeritavad tehnovõrgud tuleb kooskõlastada elektripaigaldise omaniku/haldajaga. Kaitsevööndis teostatavad ehitustööd, nende teostamise aeg ja tehnoloogia tuleb kooskõlastada elektripaigaldise omaniku/haldajaga.

³ Loomsete jäätmete liigitus, nende käitlemise veterinaarnõuded ning käitlemisega tegelevate ettevõtete tunnustamise kord. Põllumajandusministri määrus. Vastu võetud 10.11.2000 nr 65.

4.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- selgelt eristuv juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, hooldus- ja korrashoid);
- hoonetevaheline nähtavus;
- lukustatud siseruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid;
- elektrooniliste turvasüsteemide rakendamine.

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

4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

4.17. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehitusprojektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Krundile juurdepääsu ja krundi piiridesse jäävate parklate, haljastuse, tarade jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal.

LISAD

LISA 1. Detailplaneeringu lähteülesanne



VIHULA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Võsu

26.mai 2015 nr 234

Detailplaneeringu koostamise algatamine Võhma küla Tillermanni kinnistule ja osale Välja –Karjamaa kinnistule ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

OÜ Lahe Maamees esitas Vihula Vallavalitsusele taotluse (registreeritud 7-1/18-2 20.04.2015) detailplaneeringu koostamiseks Võhma küla Tillermanni ja osa Välja –Karjamaa kinnistule eesmärgiga rajada veisefarm, kavandatava mahuga kuni 300 loomühikut. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 6 tulenevalt pöördus Vihula Vallavalitsus 04.05.2015 nr 7-1/18-3 Keskkonnaameti poole seisukoha saamiseks keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse osas, tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6, § 33 lg 2, lg 4 ja lg 5, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu”, millele tuginedes ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine kavandatud tegevuse osas vajalik. 15.05.2015 nr V 6-6/15/10931-2 vastuses jääb Keskkonnaamet seisukohale, et keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine kavandatavale detailplaneeringule ei ole vajalik. Keskkonnaamet märgib, et kuigi kavandatav tegevus toimub Lahemaa rahvusparki Natura alal ei kahjusta detailplaneeringu eesmärk Natura ala kaitse-eesmärke ega avalda negatiivset mõju Lahemaa rahvusparki kaitse-eesmärkidele.

Võttes aluseks Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, Vihula valla põhimääruse § 9 lõike 2, Planeerimisseaduse § 10 lõiked 1, 5 ja 6, Vihula valla ehitusmääruse § 3 p 2, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõike 5 ja § 33 lõike 6, lähtudes OÜ Lahe Maamees taotlusest (7-1/18-2 20.04.2015), Keskkonnaameti 15.05.2015 kirjast nr V 6-6/15/10931-2, valla üldplaneeringust, mille kohaselt koostatakse Võhma küla miljööväärtuslikul alal uute hoonete kavandamiseks detailplaneering, Vihula Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Võhma küla Tillermanni kinnistule (88701:001:0195) ja osale Välja –Karjamaa kinnistule (88701:001:0036) eesmärgiga määrata ehitusõigus veisefarmi ehitistele, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, looduskaitsealaste kitsenduste ning vajalike piirangute ja servituutide määramine.
2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

3. Detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks sõlmida vallavalitsusel leping algamise taotlejaga ning planeeringu koostamiseks planeeringu koostajaga.
4. Käesoleva korralduse peale võib esitada Haldusmenetluse seaduse § 71 alusel vaide Vihula Vallavalitsusele (Võsu alevik Mere tn 6) või Halduskohtumenetluse seadustiku § 9 lõike 1 alusel kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajasse (Kooli tn 2 Jõhvi) 30 päeva jooksul korralduse saamise päevast arvates.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest. Korraldusega saab tutvuda tööaegadel Vihula vallas, Võsu alevik, Mere tn 6,



Annes Naan
Vallavanem



Enna Tiidemann
Vallasekretär

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Võsul,

ÜLDANDMED

Asukoht:	Võhma, Tillermanni, Välja-Karjamaa
Nimetus:	Võhma küla Tillermanni ja osa Välja –Karjamaa detailplaneering
Algatamise taotleja	OÜ Lahe Maamees
Finantseerija:	OÜ Lahe Maamees

LÄHTEMATERJALID

Vihula Vallavalitsuse korraldus: 26.05.2015 nr 234

Planeerimiseseadus

Looduskaitseadus

Vihula valla ehitusmäärus

vt. www.vihula.ee

Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003) vt. www.vihula.ee

Keskkonnaameti 15.05.2015 nr V 6-6/15/10931-2

1. Planeeringu eesmärk: määrata ehitusõigus veisefarmi ehitistele, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine; looduskaitsealaste kitsenduste ning vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Planeeringumaterjalide vormistamise nõuded:

1. Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanel M 1:500. Geodeetilise uurimustöö aruanne ja digitaalne maa-ala plaan esitada kohaliku omavalitsusele 10 päeva jooksul tööde lõpetamise päevast arvates (Ehitusgeodeetiliste uurimistööde tegemise kord § 11)
2. Graafilises osas esitada vähemalt järgmised joonised:
 - Situatsiooniplaan (planeeritava ala asukoht nt väljavõte üldplaneeringust)
 - Lähteplaan geodeetilisel alusplaanel, kus näidatud ka naaberkinnistud katastritunnuste ja maa sihtotstarvetega
 - Detailplaan 1:500 või 1:1000, millel haljastuse ja keskkonnandmed, liiklusskeem, tehnovõrgud, ehitusõiguse tabel
 - Vajadusel tehnovõrkude plaan eraldi joonisena

Detailplaneering esitada Vihula vallavalitsusele köidetuna kolmes (3) eksemplaris - üks jääb valla arhiivi, üks saadetakse maavanemale, üks Maa-ametile. Kõik planeeringueksemplariid peavad olema komplekteeritud kõigi materjalidega (k.a menetlusdokumendid, lehekuulutused jms) ning varustatud kooskõlastustega.

Kohalikud omavalitsused esitavad PlanS § 25 lõikes 5 ning MaaKS § 5 lõikes 2 nimetatud informatsiooni planeeringute kohta Maa-ametile osaliselt digitaalselt ehk siis detailplaneeringu välispiiri ruumikuju vektorkujul (GIS/CAD formaadis), detailplaneeringu plaanid pildina ning põhilandmeid ja menetlust puudutava info tabelandmetena. Sellest tulenevalt palume nimetatud andmed esitada vastaval kujul CD-l.

KOOSKÕLASTUSED

Nõusolekute, kooskõlastuste ja heakskiitude taotlused riigiasutustele esitab vallavalitsus.

Planeeringu koostamisel toimub koostöö vastavalt Planeerimisseaduse § 16-le.

MUUD TINGIMUSED

Planeeringu koostamise, kooskõlastamise ja avalikustamise finantseerimise üleandmiseks huvitatud isikule sõlmitakse lepingud Vihula vallavalitsuse, planeeringu ettepaneku tegija ja planeeringu koostaja vahel.

Arhitektuur-ehituslike nõuete määramisel tuleb lähtuda üldplaneeringus toodud põhimõtetest ning kaitseala kaitse-eeskirjast.

Võimalike ekspertiiside ja keskkonnamõjude hindamise kulud kannab planeeringu taotleja.

Koostas:

Erik Keskküla

Ehitus-ja planeerimisnõunik

20.05.2015

LISA 2. Keskkonnaameti kiri „Võhma küla Välja-Karjamaa kinnistu ehitusõigusest“



KESKKONNAAMET

Annes Naan
vallavanem
Vihula Vallavalitsus
vald@vihula.ee

Teie 04.02.2015 nr 7-2/47-2

Meie 17.02.2015 nr V 6-6/15/2652-2

Võhma küla Välja-Karjamaa kinnistu ehitusõigusest

Austatud Annes Naan

Palute Keskkonnaameti seisukohta seoses vallavalitsusele esitatud taotlusega ehitusõiguse määramiseks Võhma küla Välja-Karjamaa kinnistule põllumajandusliku tootmishoone – veiselaut ehitamiseks. Esitatud taotlus, OÜ Lahe Maames projekteerimistingimuste taotlus, lauda plaan ja kaaskiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 04.02.2015 nr V 6-6/15/2652 all.

Maakatastri avaliku teabe kohaselt on Välja-Karjamaa katastriüksus (tunnus 88701:001:0036) maatulundusmaa sihtotstarbega, pindalaga 7,27 ha, millest 5,66 ha moodustab loodusliku rohumaad ja 1,61 ha metsamaad kõlvik. Tillermanni mnt (katasritunnus 88701:001:0195) sihtotstarve on tootmismaa, pindala 13 324 m² sh ehitistealune maa 1166 m². Ehitisregistris on kinnistul registreeritud laut (1145 m²), sõnnikuhoidla (571 m²), kaev ja pumbajaam.

Alal kehtib looduskaitseaduses (edaspidi LKS) ja Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjas (RT I 1997, 45, 728) sätestatud kaitsekord. Ühtlasi kuulub Lahemaa rahvuspark Lahemaa linnu- ja loodusalaena üle-euroopalise kaitsealade võrgustiku Natura 2000 koosseisu. Natura aladel tuleb tagada seal esinevate liikide ja elupaikade kaitse. Välja-Karjamaa kinnistu looduslikul rohumaal on valdavas osas inventeeritud esmatahtis elupaigatüüp 6280* lood (alvarid), poollooduslik kooslus -1595949812 ja -592899415.

LKS § 31 lg 2 p 8 kohaselt on piiranguvööndis keelatud ehitise, k.a ajutise ehitise püstitamine ning rahvusparkis ehitise väliskonstruktsioonide muutmine, kui kaitse-eeskirjaga ei sätestata teisiti.

LKS § 14 lõike 1 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitseala valitseja nõusolekuta muuhulgas anda projekteerimistingimusi ega ehitisluba. LKS § 14 lõigete 2 ja 3 kohaselt saab kaitseala valitseja anda nõusoleku tegevusteks, mis ei ohusta kaitseala kaitse-eesmärke ega ala seisundit. LKS § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Kaitse-eeskirja p 2 kohaselt on Lahemaa rahvusparki kaitse-eesmärk Põhja-Eestile iseloomuliku looduse ja kultuuripärandi, sealhulgas ökosüsteemide, bioloogilise mitmekesisuse, maastike, rahvuskultuuri ning alalhoidliku looduskasutuse säilitamine, uurimine ja tutvustamine. Piiranguvöönd on rahvusparki majanduslikult kasutatav ja pärandkultuurimaastikuna säilitatav osa.

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

Kaitse-eeskirja p 31.9 kohaselt on kaitseala valitsejal õigus anda nõusolek ehitamiseks maale (välja arvatud rannal ja kaldal), mille sihtotstarbeks on katastriüksuse registreerimise ajal märgitud maatulundusmaa, kusjuures alaliikides „looduslik rohumaa” ja „metsamaa” on lubatud anda nõusolek: ehitamiseks tiheasustusaladel ja detailplaneeringu kohustusega hajaasustusaladel, taluhoonestuse taastamiseks, piirkonna elukorralduse jaoks erilist tähtsust omavate objektide rajamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt on kavandatud Välja-Karjamaa kinnistu põhjapoolsele serva, ühtse kompleksina Tillermanni kinnistul paikneva laudaga, sügavallapanuga lihaveselaut. Lauda ühte otsa on pikendusena (sama katuse alla) planeeritud sõnnikuhoidla, mis mahutab $\frac{3}{4}$ laudas toodetavast sõnnikust. Laut on kavandatud betoonist vundamendikannudele, mida jätkavad puitpostid. Põrandad ja seinte sõnnikuga kokku puutuvad osad on kavandatud betoonist. Hoone on kavandatud 1-korruselise, puidust välisvoodriga, puidust lükkandustega. Laut on avatud küljega, kus asub betoneeritud söödalava. Sööda kaitseks on katuseräästas pikendatud 3 m. Hoone teine külg on ehitatud katusealusena masinate hoiuruumiks.

Hoone pikkuseks on projekteerimistingimuste taotluses märgitud ca 130 m (ca 32 m sellest sõnnikuhoidlana), laius 27 m (17 m lauda osa, 10 m varjualune). Katuseräästa kõrgus 3,5–4 m, katuseharja kõrgus ca 9 m, kalle 20 kraadi. Katus on kavandatud eterniidist, valguspaneelidega.

05.02.2014 Keskkonnaametile täiendavalt saadetud hoone eskiiside kohaselt on hoone kõrguseks 10 m, millele lisandub ventilatsioonihari 0,7 m. Loomade arvuks kujuneks 115 ammalehma, 4 tõupulli ja 117 noort lihavesi. Laut on kavandatud avatud küljega põhja, sõnniku hoidla paikneks hoone Vihasoo poolses küljes.

OÜ Lahe Maamees pöördus Keskkonnaameti Viru regiooni poole 26.01.2015 (registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 26.01.2015 nr V 6-6/15/1758 all) eelhinnangu saamiseks lihavesi lauda ehitamiseks. Huvitatud isikult saadud info kohaselt tegeleb ettevõtte põhiliselt limusiintõugu lihavesi kasvatamisega. OÜ kasutuses on 466 ha maad, millest ca 406 on haritav ja ca 60 ha poollooduslikud kooslused, mis asuvad Lahemaa rahvusparki piires. Loomi karjatatakse suviti Kasispea, Vihasoo külates rannaniitude ning Võhma, Tõugu ja Uusküla külade kadastikes ja muudel kooslustel. Hetkel on ettevõttel 103 lihavesi (44 ammalehma, 2 tõupulli, 57 üle 6 kuu vanust noorlooma), kavas on kasvatada kuni 200 ammalehma.

Praegu on OÜ Lahe Maamees kasutuses Tillermanni mül asuv vana amortiseerunud 100le lüpsilehmale ehitatud laut. Loomapidamise laiendamine on kavandatud kahes etapis. Esimeses etapis on kavandatud laut, koos masinate varjualusega. Lauda ühte otsa (sama katuse alla) on kavandatud tahesõnnikuhoidla. Laut on kavandatud avatud küljega põhja. Teises etapis on kavandatud laut ilma masinate varjualuseta, avatud küljega lõunasse, laiusega ca 17 m. Olemasoleva lauda katus on kavandatud tulevikus välja vahetada.

Esiialgu oli laudad kavandatud täielikult Välja-Karjamaa maastikule. Keskkonnaameti soovitusel – kaaluda lautade kavandamist ühtse kompleksina võimalikult lähedale olemasolevale laudale (sh väljapoole metsa kõlvikut), soovitati uurida Tillermanni ja Välja-Karjamaa katastriüksuste liitmise võimalikkust üheks katastriüksuseks. Täiendavalt saadud info põhjal on tulevikus võimalik kinnistute liitmine üheks katastriüksuseks, mis võimaldaks hoonestust kavandada praeguste katastriüksuste piirile võimalikult lähedale olemasolevale laudale. Et kinnistute liitmine võib võtta aega, otsustas OÜ kavandada esmalt kaugema lauda avatud küljega põhja.

Keskkonnaameti hinnangul on pärandkultuurimaastiku avatuna hoidmine karjatamise soodustamise läbi kooskõlas kaitseala kaitse-eesmärkidega. Samas kehtiva kaitsekorra järgi ei ole kaitseala valitsejal uusehitise püstitamiseks kaalutlusõigust maatulundusmaa

sihtotstarbega kinnistu loodusliku rohumaa või metsamaa kõlvikule (kaitse-eeskirja p 31.9), kuna Võhma küla puhul ei ole tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalaga. Ka ei käsitleta loomapidamishooneid piirkonna elukorralduse jaoks tähtsust omavate ehitistena, milleks on nt seltsimajad, koolimajad, raamatukogud. Lahemaa rahvusparki kaitsekord on uuendamisel. Eelnõu menetlus on lõppjärgus, see on esitatud Vabariigi Valitsuse istungile. Eelnõu kohaselt jääb Välja-Karjamaa maaüksus Ilumäe piiranguvööndisse, mille kaitse-eesmärk on pärandkultuurimaastiku, sh traditsioonilise asustusstruktuuri ja traditsioonilise pärandmaastiku, taluarhitektuuri, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Eelnõu § 23 reguleerib ehitustegevust piiranguvööndis. Sama paragrahvi lõike 2 p 4 kohaselt on Ilumäe piiranguvööndis kaitseala valitseja nõusolekul lubatud maatulundusmaal maastikuhoolduseks vajalike abihoonete püstitamine. Eelnõu seletuskirja kohaselt on maatulundusmaale abihoonete püstitamise all mõeldud põllumajandusotstarbega abihoonete püstitamist, kusjuures on oluline arvestada, et rajatav abihooned peab funktsionaalselt kuuluma taluhoonete juurde. Leevendus on seotud eesmärgiga soodustada maa põllumajanduslikus kasutuses hoidmist.

Vihula valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnistu miljööväärtuslikul alal. Üldplaneeringu peatükis 10.2.11 on toodud, et Vätu-Tõugu-Võhma-Ilumäe külade vahel paikneb ulatuslik kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastik – paeastangu serval paikneb tihedalt esiajaloolisi muistiseid (muistsed asulakohad, põllud ja kalmed). Kuna piirkonnas on muistised tavapärasest tihedamini ja maastik on suhteliselt hästi säilitanud oma muistse ilme, tuleb säilitada ala terviklikuna. Säilitada tuleb muistised koos maastikuga ning keelata igasugune ehitustegevus, väljaarvatud olemasolevatele vundamentidele ehitamine. Samuti ei ole lubatud maade täiendav kruntideks tükeldamine. Erandjuhtumeid võidakse teha ainult läbi detailplaneeringu eelnevalt Lahemaa Rahvusparkiga kooskõlastatud taotluse alusel või olemasolevatele hoonetele uute abihoonete rajamisel. Piirkonnas tuleb tagada olemasoleva küla- ja maastikstruktuuri säilimine, millele loob eelduse olemasoleva maakasutuse säilimine.

Kesklinnaameti tellimusel koostatud „Ülevaade Lahemaa rahvusparki esiajaloolistest väärtustest“ (Lang, V., 2002 Tallinn, kättesaadav Lahemaa rahvusparki kodulehelt www.keskkonnaamet.ee/lahe valikus *Rahvusparkist > Uuringud ja seired* <http://www.keskkonnaamet.ee/public/Lang-2002-Ylevaade-Lahemaa-RP-esiajaloolistest-vaartustest.pdf>) on toodud, et Vihasoo-Palmse ja Tõugu-Võhma-Uusküla piirkonnas, kus muistiseid on õige tihedasti ja kus maastik on suhteliselt hästi säilitanud oma muistse ilme, tuleks püüda nende suurte tervikkomplekside säilitamise poole. Seal tuleks säilitada muistised koos maastikuga ning keelata igasugune ehitustegevus väljaspool olemasolevaid vundamente. Piirkondades nagu Soorinna-Muuksi-Uuri ümbrusega ja Vätu-Tõugu-Võhma piirkonnas, kus muistiseid on õige tihedasti ja kus maastik on suhteliselt hästi säilitanud oma muistse ilme, tuleb vältida eeskätt intensiivset põlluharimist ja uuslamute ehitamist, kuid **soodustada karjakasvatust**, et loopealsed kadastikud ei metsistuks. Fossiilsetel põldudel on lubatud karjakasvatusega seotud tegevus (karjatamine, heina niitmine), kuid mitte mullatööd, kivide teisaldamine ega ehitus.

Põllumajanduslik tootmishoone – veiselaut – on planeeritud Võhma külla väga väärtuslikule maastikule, väärtusliku asustusstruktuuri, arhitektuuri ning maakasutusega piirkonda. Pärandkultuurimaastiku avatuna hoidmisel on loomapidamisel võtmeroll. Veiselaud on kavandatud vahetult olemasoleva lauda lähedusse, osaliselt olemasoleva lauda õuealana kasutatavale alale. Arvestades kinnistu looduskaitse väärtusi (mets, poollooduslik kooslus) ja maastikuvaateid, tuleb uued laudad kavanda võimalikult lähedale olemasolevale laudale. Lautade kavandamisel tuleb arvestada, et loomapidamishoone ei hakkaks maastikus liialt domineerima.

09.02.2015 korraldasid Keskkonnaameti Viru regiooni looduskaitse juhtivspetsialist Maret Vildak, kultuuripärandi spetsialist Ave Paulus ning looduskasutuse spetsialistid Riina Pomerants ja Mareile Michelson piirkonnas paikvaatluse. Esitatud asendiplaanil on hoone idapoolne ots paigutatud kinnistu kõrgemale avatud alale. Välja-Karjamaa maaüksusest kagusse ja lõunasse jäävad Lahemaa rahvusparki ühed tähtsamad kalmerühmad (sh Võhma Tandemägi) ning esiajaloolised põllud. Samas suunas reljeef tõuseb. Seetõttu tuleb kaugemale kavandatud lauda asukoha valikul kaaluda võimalust selle paigutamiseks metsatuka veerde võimalikult krundi loodekülje lähedusse, kus reljeef on madalam ning hoonestus ei hakkaks avatud maastikus liialt domineerima.

Hoone materjalikasutus peab olema tagasihoidlik ja piirkonnale iseloomulikes materjalides – naturaalne puit, (asbestivaba) hall eterniit jm eskiisiga pakutu on piirkonda sobituv. Keelatud on seinaplekid, katuse profiilplekid, suured betoonpinnad (välisfassaadil, mitte rohkem kui 1/3), kontrastsed toonid. Hoone mahud kavandada optimaalsed. Põllumajandushooned on kindla otstarbega ehitised – Keskkonnaamet nõustub esitatud eskiisidel toodud arhitektuurse lahendusega.

Eeltoodut arvestades on Keskkonnaamet nõus kavandatud ehitustegevusega. Kavandatu on kooskõlas kaitseala kaitse-eesmärkidega – pärandkultuurmaastiku avatuna hoidmine karjatamise soodustamise läbi. Ehitis on kavandatud olemasolevate loomapidamishoonete vahetusse lähedusse. Kuna laudad on kavandatud väärtuslikule avatud maastikule, palume projekteerimistingimustes ära märkida, et ehitusprojekt peab sisaldama lisaks ehitise vaadetele ka maastikuvaateid kavandatud ehitise, millelt on tuvastatav hoone suhestumine ümbritsevaga.

Arvestades, et OÜ Lahe Maamees on PRIA poolloodusliku koosluse hooldamise toetuse saaja ning kavandatud ehitusala paikneb toetusala servas ja hoolduskohustus lõpeb 2015. aastal, on ehitustegevusega võimalik alustada aastast 2016, selleks ajaks on taotlejal hoolduskohustus lõppenud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Maret Vildak
looduskaitse juhtivspetsialist
Viru regioon

Lisad: Lihaveiselauda asendiplaan, külgvaade, otsalõige, otsavaated, plaan pdf failidena

Saata: Arno Pärna, OÜ Lahe Maamees, lahemaamees@hotmail.com

Ave Paulus 329 5533
ave.paulus@keskkonnaamet.ee

Mareile Michelson 325 8409
mareile.michelson@keskkonnaamet.ee

LISA 3. Maanteeameti lähteseisukohad „Vihula vallas Tillermanni kinnistu DP koostamise lähteseisukohad“



MAANTEEAMET

Annes Naan
Vihula Vallavalitsus
vald@vihula.ee

Teie 03.06.2015 nr 7-1/18-7

Meie 21.07.15 nr 15-2/15-00028/568

Vihula vallas Tillermanni kinnistu DP koostamise lähteseisukohad

Olete Maanteeameti teavitanud Vihula Vallavalitsuse 26. mai 2015 korraldusega nr 234 Võhma küla Tillermanni (katastritunnus 88701:001:0195) kinnistule ja osale Välja-Karjamaa (katastritunnus 88701:001:0036) kinnistule detailplaneeringu algatamisest. Detailplaneeringu nimetusega „Võhma küla Tillermanni ja osa Välja-Karjamaa detailplaneering“ eesmärk on ehitusõiguse määramine veisefarmi ehitisele, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, looduskaitsealaste kitsenduste ning vajalike piirangute ja servituutide määramine. Tulenevalt (KaHJS) § 6 § 33 lg 2, lg 4 ja lg 5, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“, millele tuginedes ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine kavandatavale detailplaneeringule vajalik.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti lähteseisukohad Võhma küla Tillermanni ja osa Välja-Karjamaa detailplaneering (edaspidi planeeringu) koostamiseks:

1. Planeeritav ala külgneb riigiteega 17178 Palmse-Vatku km 5,25-5,48. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.
2. Planeeringu joonistel tuleb näidata tee kaitsevööndi piirid. Üldjuhul tee kaitsevööndisse hoonestust mitte kavandada. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused sh hoonestusala, parkla, piirded jms kaugus riigitee sõidutee katte servast.
3. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
4. Juhime tähelepanu, et PlanS § 126 lg 1 p 7 alusel tuleb detailplaneeringus määrata liikluskorralduse põhimõtted arvestades alljärgnevate seisukohtadega.
 - 4.1. Juurdepääs planeeringualale lahendada riigitee 17178 ca km 5,250 ja 5,402 olevate mahasõitude ümberehitusega.
 - 4.2. Võimalusel lahendada juurdepääs planeeringualale ühe riigitee ristumiskohaga.
 - 4.3. Planeerida ristumiskoha (või -kohtade) ümberehitus lähtudes teede- ja sideministri 28.09.1999.a määruse nr 55 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maanteeade projekteerimismid“ ptk 5 Ristmikud esitatud nõuetest.
 - 4.4. Arvestada, et planeeritava alaga külgneva riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015.a. seisuga 196 autot/ööp.
 - 4.5. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskosseisu ning arvestada sellega liikluslahenduse koostamisel.

Pärnu mnt 463a / 10916 Tallinn / 611 9300 / info@mnt.ee / www.mnt.ee
Registrikood 70001490

5. Planeeringu joonistel tuleb näidata ning planeeringu lahenduse koostamisel arvestada ristumiskohtade nähtavuskolmnurga ja riigiteel vajaliku külgnähtavusega lähtudes „Maanteeade projektteerimisnormide“ põhimõtetest p. 5.2.7.2. Nähtavuskolmnurk ja tabel 2.13 Külgnähtavus projektkiirusel 80 km/h rahuldaval tasemel.
6. Parkimine lahendada planeeritaval kinnistutel ning riigiteel parkimist mitte ette näha.
7. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteedega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Samuti tuleb planeeringu seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
8. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke sh kaitsevõõndeid riigiteede kinnistutele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb planeeringu koostamise käigus täpsustada nende kavandamise tingimused. Kõik ristumised riigiteega projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ja konkreetsele tehnovõrgule vastavas kaitsehülssis.
9. Planeeringu koosseisus kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel planeeringuala sademeveete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee kinnistule.
10. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud riigitee kinnistul ja külgneval alal piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud ristumiskohtade ümberehitust, sademeveete ärajuhtimist jms. Geodeetilisel alusplaanel tuleb näidata kinnistute piirid koos katastritunnustega.
11. Planeeringu seletavas osas sätestada ehitusjärjekorrad ja rajatiste väljaehitamise kohustus. Arendustegevusega seotud riigitee ristumiskohtade ümberehituse projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud ristumiskohad tuleb ümberehitada ning nähtavust piiravad puud ja põõsad likvideerida enne planeeringuala hoonetele kasutusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Juhime tähelepanu, et riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.
12. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevõõndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee (sh ristumiskoht) ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p2). Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet.
13. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu (sh nähtavuskolmnurgad, ristumiskohtade ümberehitus ja sademeveesüsteemid) peab jääma planeeringuala sisse.
14. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga.

Lähteseisukohad kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast või kuni planeering kehtestatakse. Märkime, et oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud lähteseisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Marge Kelgo 630 4860 Marge.Kelgo@mnt.ee

