

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Üldandmed	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
1.2. Planeeringu finantseerija	4
1.3. 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	5
4.2.3. Olemasolev infrastruktuur	5
4.3. Planeeritava ala sihtotstarbe muutmine	6
4.4. Ehitusõigused	6
4.5. Arhitektuursed nõuded	6
4.6. Alale planeeritavad ehitised	7
4.7. Teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.7.1. Olemasolev olukord	8
4.7.2. Planeeritav olukord.....	8
4.8. Kujad	8
4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	9
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	9
4.11. Servituutide määramise vajadus.....	9
4.12. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud.....	9
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
4.15. Planeeringu rakendamise võimalused	10

GRAAFILINE OSA

01 Olemasolev olukord

M 1:500

02 Põhikaart

M 1:500

1. Üldandmed

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Lohusuu valla Kärasi küla Männikuvälja kinnistu detailplaneeringu ülesanne nr 1/08.

1.2. Planeeringu finantseerija

OÜ Mesiviss

Aadress: Ida-Virumaa Lohusuu vald Kärasi küla

Äriregistri nr: 11381590

Tel: 56 480 277

Fax:

E-mail:

1.3. Planeeringu koostaja

Agorek OÜ

Aadress: Lääne-Virumaa, Tapa vald, Jäneda 73 602

Äriregistri nr: 10932302

Tel: 38 98 221

Fax: 38 98 221

Mob: 56 477 439

2. Planeeringu üldeesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala pindala on 4,7 ha. Planeeringuala hõlmab Lohusuu valla Kärasi küla Männikuvälja kinnistu (katastritunnus 42002:001:0436).

Männikuvälja kinnistuga piirnevad järgnevad kinnistud:

- Rätsepa (42002:001:0433);
- Väike-Uuetoa (42002:001:0433);
- Kuuse (42002:001:0554);
- Rätsepa (42002:001:0432);
- Rätsepa-Uuetoa (42002:001:0504);
- Toominga (42002:001:0430);
- Sepa (42002:001:0443).

Idas paikneb Vadi-Jõemetsa T13163-1 kruusakattega tee.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- Planeeritava territooriumi kaheks erineva sihtotstarbega alaks kavandamine;
- Ühe ala sihtotstarbe – maatulundusmaa muutmise põllumajanduslike tootmishoonete maaks (Ph);
- Põllumajanduslike tootmishoonete maa-alale ehitusõiguse, maakasutus- ja hoonestustingimuste määramine;

- Tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine;
- Olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- Juurdepääsuteede lahendamine;
- Servituutide vajaduse ja muude võimalike seadusest tulenevate kitsenduste määramine.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Lohusuu valla Kärasi küla Männikuvälja kinnistu detailplaneeringu ülesanne nr 1/08.
- Lohusuu valla üldplaneering;
- Lohusuu valla ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Looduskaitseadus.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

Detailplaneeringu koostamisel kasutati FIE Jaak Reimaa (litsents MA 574) poolt koostatud Männikuvälja katastriüksuse alusplaani (töö number 2704, mõõdistamise kuupäev 07.04.2008).

Geoloogilisi uuringuid pole teostatud.

Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

4.2. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus

4.2.1. Asukoha kirjeldus

Planeeringuala pindala on 4,7 ha. Planeeringuala hõlmab Lohusuu valla Kärasi küla Männikuvälja kinnistu. Läänes paikneb Vadi-Jõemetsa kruusakattega maantee. Lõunast, läänest ja põhjast piirneb ala Väike-Uuetoa, Rätsepa, Sepa, Toominga, Rätsepa-Uuetoa, Rätsepa ja Kuuse kinnistuga. Vahetult planeeringuala ääres asub rohumaa. Lähim elamu jääb alast ca 100 m kaugusele.

4.2.2. Looduslikud tingimused

Maaüksuse ala on ca 2 m lõunapoolse kaldega. Hetkel on ala kaetud rohumaa. Lõunapoolne madalam osa on osaliselt soostunud. Suuri puid alal ei asu.

4.2.3. Olemasolev infrastruktuur

Planeeringualal teid ei asu. Ala lõunaosa läbib 10 kV kõrgepingeliin, millel on 10 m kaitsevöönd.

4.3. Planeeritava ala sihtotstarbe muutmine

Planeeritava ala sihtotstarbeks on maatulundusmaa (M 011). Planeeringu käigus muudetakse see maatulundusmaaks (M 011) ja põllumajanduslike tootmishoonete maaks (Ph 0031).

4.4. Ehitusõigused

Aadress	Männikuvälja
Krundi pindala, m ²	47956
Maa sihtotstarve	M 50 % (maatulundusmaa) Ph 50 % (põllumajanduslike tootmishoonete maa)
Hoonestusala, m ²	12110
Lubatud ehitisealune pindala, m ² (hoone/rajatis)	4500/4500
Lubatud ehitiste arv krundil (hoone+rajatis)	2+4
Korruselisus	2
Ehitise lubatud kõrgus, m (hoone/rajatis)	14,0/5,0
Nõutav tulepüsivusklass	TP3
Sokli kõrgus maapinnast, m	Vastavalt projektile
Katuse kalle	15...45°
Hoonetevaheline min kaugus, m	8,0

Alale on planeeritud veiselaut koos olmeruumidega, kaks silohoidlat ning sõnnikuhoidla. Planeeringus näidatud ehitiste asukohad ei ole kohustuslikud, ehitada võib kogu ehitusalale.

4.5. Arhitektuursed nõuded

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. lubatud katusekattematerjalid: plekk, rullmaterjal, eterniit;
2. välisviimistlusmaterjalid: klaas, krohv, kivi, betoon, plekk, laudis;
3. piirded: kuni 1,5 m kõrgune avaustega piire – võrkpiire, keevisvõrk-piire;
4. värvid: eelistada heledaid naturaalseid toone.

Ohutuse tagamiseks peavad sõnnikuhoidla seinad olema maapinnalt vähemalt 4 m kõrgusel, hoidlale tuleb ette näha katmise võimalus. Sõnnikuhoidla rajamisel tuleb arvestada, et hoidla peab mahutama 8 kuu sõnniku. Planeeritavast laudakompleksist võimalik eralduv hais ei tohi mõistlikkuse piires häirida ümbritsevaid olemasolevaid elamuid ja ühiskondlikke hooneid. Sõnnik tuleb laotada laotuslepingute alusel. Silo hoiustada tranšeedes.

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*).

4.6. Alale planeeritavad ehitised

Alale on planeeritud veiselaut lüpsilehmade pidamiseks, olmeruumid, silohoidlad, sõnnikuhoidla ning autode varjualune.

Alale planeeritavas laudas peetakse ainult lüpsvaid lehmi. Kinnislehmad ja noorkari paigutatakse teistesse lautadesse.

Tabel 4.1. Veisekarja orienteeruv struktuur kogu farmi kohta.

Looma grupp	Loomade arv	LÜ koefitsient	Loomühikuid
Kokku lehmi*	365	1,1	
kellest lüpsavad	300	1,1	330,0
kellest kinni	45	1,1	49,5
kellest lõpstiined mullikad	20	0,2	4,0
Mullikad 21 k kuni 2 kuud enne poegimist	20	0,2	4,0
Mullikad 18...21 k	29	0,2	5,8
Mullikad 15...18 k	36	0,2	7,2
Mullikad 12...15 k	36	0,2	7,1
Mullikad 9...12 k	36	0,2	7,2
Mullikad 6...9 k	36	0,2	7,2
Vasikad 3...6 k	36	0,07	2,5
Vasikad 1...3 k	24	0,07	1,7
Lehmvasikad 0,5...1 k	6	0,07	0,4
Lehmvasikad 0...0,5 k	6	0,07	0,4
Kokku			427,1

Tabel 4.2. Orienteeruvad sõnniku kogused ja veetarbimine

Looma grupp	Arv	Vedelsõnnik, m ³		Vee hulk, l/tarbija	Vee kogus, l/päevas
		norm	mahutavus		
Kokku lehmi*	365	norm	mahutavus		
kellest lüpsavad	300	18	5400	150	45000
kellest kinni	45	18	810	60	2700
kellest lõpstiined mullikad	20	18	360	60	1200
Mullikad 21 k kuni 2 kuud enne poegimist	20	10	200	35	700
Mullikad 18...21 k	29	10	290	30	870
Mullikad 15...18 k	36	5	180	20	720
Mullikad 12...15 k	36	5	178,2	15	534,6
Mullikad 9...12 k	36	5	180	10	360
Mullikad 6...9 k	36	5		5	180
Vasikad 3...6 k	36	5		5	180
Vasikad 1...3 k	24	5			
Lehmvasikad 0,5...1 k	6	5			
Lehmvasikad 0...0,5 k	6	5			
Kokku			7598		52444,6

Sõnnikuhoidla peab mahutama vähemalt 8 kuu vedelsõnniku, tabelis 4.2. on antud kogu farmi vedelsõnnikukogused. Kuna planeeritaval alal asuvas laudas peetakse ainult lüpsvaid lehmi, peab hoidla mahutama vähemalt 6000 m³. Samuti peab hoidlasse mahutama ka laudas tekkiv reovesi ning sadevesi. Sadevett peab arvestama ca 275 m³.

Loomade jootmiseks ning olmeks tarvilik vesi saadakse Rätsepa-Uuetoa kinnistule rajatavast puurkaevust. Loomade poolt tarbitav vee kogus oleks ca 52,4 m³, millele lisandub olmevesi ca 1 m³ päevas. Kogu tarbimine on seega maksimaalselt 43,4 m³ ööpäevas.

4.7. Teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

4.7.1. Olemasolev olukord

Planeeringualal teid ei asu.

4.7.2. Planeeritav olukord

Planeeringualale hakkab juurdepääs toimuma Vaida-Jõemetsa teelt. Planeeritud on kaks sissepääsu (hea tava kohaselt ei tohi piima- ja sõnnikuveoteed kattuda). Kompleksile on võimalik juurde pääseda ka läänepool paiknevalt erateelt. Kõik krundisisesed teed teha ilmastikukindla kattega, soovitatavalt asfalt.

Detailplaneeringus on toodud planeeritava tee põhimõtteline asetus. Teede täpne trasseering ja lahendus tuleb paika panna põhiprojekti staadiumis.

Parkimine toimub olmeploki kõrval, kus on ette nähtud sõidukitele varjualune.

Planeeritav tee, sademeveekraav ja planeeritavad orienteeruvad maapinnakõrgused on toodud joonisel 03.

4.8. Kujad

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.09.2004 määrusest nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ §19 (tule naaberehitistele leviku takistamine). Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja on 5,0 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP-3, samas tohib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus. Kui hoonete vahekaugus on alla 8 m, peab ühe hoone vastav sein vastama tulemüüri nõuetele.

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 1 m;
- Maantee äärmise sõiduraja teljest 50 m;
- 10 kV õhuliinil 10 m liini teljest.

4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Alale on ette nähtud vee, side ja elektrivarustus. Vesi saadakse Rätsepa-Uuetoa kinnistule rajatavast puurkaevust. Elekter saadakse samal kinnistul paiknevast madalpingeliinist. Elektrikaabel paigaldatakse kaablisse.

Olmeruumides tekkiva reovee kogumiseks paigaldatakse olmeploki kõrvale kogumiskaev, seadmete pesuks kasutatav vesi seguneb sõnnikuga ning hoiustatakse hoidlas.

Sidevarustus lahendatakse raadiolainete abil.

Tuletõrjevesi saadakse Rätsepa-Uuetoa kinnistul paiknevast tiigist, mida puhastatakse ja suurendatakse.

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

4.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Kõvakattega pinnalt ja parklalt tuleb sajuvesi koguda ja 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.

4.11. Servituutide määramise vajadus

Servituute antud alale ei määrata.

4.12. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek, et muuta Lohusuu valla üldplaneeringuga määratud maa sihtotstarvet maatulundusmaast maatulundusmaaks ja põllumajanduslike tootmishoonete maaks.

4.13. 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:

- Elanikes omanikutunde tekitamine;
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- Tagumiste juurdepääsude vältimine;
- Selgelt eristuv juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- Korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, hooldus- ja korrashoid – soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja

korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);

- Hoonetevaheline nähtavus;
- Lukustatud siseruumid;
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- Süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- Hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid;
- Turvafirmaga valvelepingu sõlmimine.

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

4.14. 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.

4.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. 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.

KOOSKÕLASTUSED

- 1. Ida-Virumaa Keskkonnateenistus, Pargi 15 41537
Jõhvi, tel 33 7197**

- 2. Ida-Virumaa Päästeteenistus, Pargi 42 41533 Jõhvi, tel 33 2112**

- 3. Virumaa Tervisekaitsetalituse Ida-Virumaa osakond, Kalevi
10 30326 Kohtla-Järve, tel 33 752**

- 4. Viru teedevalitsuse Ida-Viru osakond, Tammiku 12 Jõhvi vald
41541, tel 33 72 600**

- 5. Lohusuu vallavalitsus**