

A.M.T.INVEST OÜ

Telefon 45 33738, 5100729
MTR nr. EEP 000672

**SAARE MAAKOND KAARMA VALD
PÄHKLA KÜLA
VÄHIKASVATUSE JA KALAKASVATUSE mü.
KALAKASVANDUSE DETAILPLANEERING
DP-0109**



*Tellija: Kaarma Vallavalitsus
Finantseerija: Toivo Leivat
Koostaja: Avo Tasa*

Kuussaares 2009 a.

KOOSKÖLASTAN
Nr. 13523 / 29. 03. 2010 a.
MUINSUSKAITSEAMET
Saaremaa vaneminspektor
MIHKEL KOPPEL

KAARMA VALLAVALITSUS
SAADUD
NR 7-1.2/1406
09 / 12. / 09 a.

KALAKASVANDUSE DETAILPLANEERINGU**S E L E T U S K I R I****1. ÜLDOSA.****• LÄHTESITUATSIOON**

Planeeringu nimetus	Kalakasvanduse detailplaneering
Algataja	Kaarma Vallavalitsus
Planeeritavate kinnistute omanik	Kalakasvatuse mü: Toivo Leivat Vähikasvatuse mü: Pähkla Vähi- ja Kalakasvatuse OÜ
Planeeringuala suurus	~7,2ha
Planeeringu eesmärgid	Vähikasvatuse ja Kalakasvatuse maaüksustele ehitusõiguse määramine uute vähitiikide ja kalatiikide projekteerimiseks, samuti hoonete asukoha ja hulga määramine, juurdepääsude, parkimise, heakorra ning tehnovõrkude lahendus.

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 159 13.02.2009 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta.
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 160 13.02.2009 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Asukoha skeem
- Maaüksuse plaan
- Digitaalne geodeetiline alusplaan Töö nr. EEG-124 (koostas OÜ A.M:T.Invest, veebruar 2009)

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Pähkla külas. Planeeringualaks on Vähikasvatuse (katastritunnus 34801:004:0198) ja Kalakasvatuse kinnistu (katastritunnus 34801:004:0050). Ala asub Kuressaarest ca 8km. kaugusel. Planeeritav ala piirneb Hindreku, Raamatu, Silma ja Laratsi maaüksustega ning Pähkla peakraaviga. Kuna ala piirneb Pähkla peakraaviga, asub seal 10m. laiune veekaitsevöönd, 25m. laiune ehituskeeluvöönd ja 50m. laiune piiranguvöönd.

Kalakasvatuse maaüksusel asuvad olemasolevad kalakasvatushooned ja kalabasseinid.

Kalakasvatuse mü. lääneosa on kaetud lehtmetsaga, seal paikneb kaitsealune Pühatu allikas. Pühatu allikas varustab olemasolevaid kalakasvatuserajatisi veega.

Pühatu allikal on 25m. laiune ehituskeeluvöönd, 10m. laiune veekaitsevöönd ja 50m. laiune piiranguvöönd. Pühatu allikas on ka muinsuskaitseobjekt koos 50m. laiuse kaitsevööndiga.

Vähikasvatuse maaüksus on hoonestamata. Kinnistul asub looduslik tasane rohumaa, krundi põhjaservas kasvavad üksikud puud ning loodeservas mõned põõsad.

Kalakasvatuse mü. nurka on toodud kõrgepingeliin ja alajaam. Sealt on toodud madalpinge õhuliin kalakasvatuse hoonete juurde.

Kinnistutele pääs toimub olemasolevalt 4m. laiuselt kruusateelt.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus
Vähikasvatuse mü.	Pähkla Vähi- ja Kalakasvatuse OÜ	2,0 ha	Tootmismaa 100%	34801:004:0198
Kalakasvatuse mü.	Toivo Leivat	5,21 ha	Tootmismaa 100%	34801:004:0050

Planeeritava alal on järgmised kitsendused:

1. Pähkla peakraavi ehituskeeluvöönd 25m.
2. Pähkla peakraavi veekaitsevöönd 10m.
3. Pähkla peakraavi piiranguvöönd 50m.
4. Pühatu allika ehituskeeluvöönd 25m.
5. Pühatu allika veekaitsevöönd 10m.
6. Pühatu allika piiranguvöönd 50m.
7. Pühatu allika muinsuskaitse piiranguvöönd 50m.
8. Kõrgepingeliini kaitsevöönd 10m. mõlemale poole Kalakasvatuse mü.

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Kaarma valla menetletava üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon tootmismaa. Käesolev lahendusettepanek on üldplaneeringuga kooskõlas.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 1. Vähikasvatuse maaüksusele kalakasvatuse hoone, sõnnikuhoidla ja kalatöötlemishoone planeerimine.*
- 2. Vähikasvatuse maaüksusele vähi- ja kalatiikide rajamine, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.*
- 3. Kalakasvatuse maaüksusele kalade loputusbasseini rajamine.*
- 4. Planeeritavale alale rajatavad kala- ja vähitiigid ei tekita arvestatavat negatiivset mõju keskkonnale, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid. Planeeritav arendus on seotud suure hulga veevõtuga loodusest, seega on arendaja vee erikasutaja ning vajalik on vee erikasutusluba.*

PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

Krundijaotust käesolevas planeeringus muuta ei planeerita.

1.3 HOONESTUS

Mõlemale planeeritud krundile on planeeringuga määratud ehitusõigus tootmismaa sihtotstarbega.

Kalakasvatuse mü. on olemas ehitusõigus 4 tootmishoonele. Planeeringus nähakse ehitusõigust kuni 6-le tootmishoonele.

Vähikasvatuse mü. on planeeritud üks uus kalakasvatuse tootmishoone, 1 töötlemishoone ja sõnnikuhoidla ehitusõigus.

Planeeritavad hooned on ühekorruselised, harja kõrgusega mitte üle 9m. ja TP3 tulepüsivuse klassiga.

Planeeritaval alal on määratletud ehitusalaks kogu krunt, kuhu tohib rajada vähi- ja kalatiike ning juurdepääsuteid jms. kalakasvatuse vajadusega ehitisi.

Olemasolevad töötajate olmeruumid asuvad momendil kalaksvatuse peahoones. Uued töötajate olmeruumid kuni 5 töötajale rajatakse vähikasvatuse mü. töötlemishoonesse.

1.4 RAJATAVAD TIIGID

Vähikasvatuse maaüksusele on planeeritud rajada 10 tiiki.

Jöevähki plaanitakse kasvatada 7 tiigis. Aastane veetarbimine peale kavandatavat tegevust nendes tiikides on 178260m³/aastas.

Karpkala kasvatatakse tiigis, mille pindala on 1050m². Veetarbimine aastas 32400m³.

Forellitiigi suurus on 830m³ ja veevajadus aastas 1296000 m³.

Lisaks on olemas 1 vee soojendusbassein pindalaga 1120m².

Kalakasvatuse mü. paiknevad olemasolevad jõevähi kasvatamise tiigid suurusega 430m² ja 350m².

Olemasolev karpkala tiik on suurusega 5560 m².

Olemasolev settetiik on suurusega 7352 m².

Planeeritakse rajada 1 kalade loputusbassein suurusega 80m².

1.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Vähikasvatuse maaüksusele juurdepääs toimub üle eramaade, seega on vajalik määrata teeservituut läbitavatele kinnistutele: Raamatu, Silma, Köstri, Teeääre, Lätte ja Aru maaüksustele.

Kalakasvatuse mü. asuva peahoone juures on parkimine võimalik kuni kümnel autol, Vähikasvatuse maaüksusele planeeritavate hoonete ümber on jäetud kuni 6m. laiune sõiduteede riba, samuti kuni neljale autole parkimisvõimalus. Tagatud on tuletõrjetehnikale ligipääs ja ümberkeeramisvõimalus.

Vähikasvatuse maaüksusele rajatavate tiikide teenindamiseks on ette nähtud rajada teedevõrgustik, laiusega 4m. kaetud kruusakattega.

1.6 TULEOHUTUS

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315, 27.10.2004. Normid lähtuvalt: EVS 812-4:2005 (Tööstushoonetele esitatavad tuleohutusnõuded).

Hoonete tulepüsimisklass on TP-3 ja VI kasutusviis.

Vastavalt tulekaitsenormidele peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit, seega ehituspiiranguga ala on 4,0m. ulatuses kahe kinnistu vahelisest piirist. Kui naaberkinnistul on hoone varasemalt ehitatud kinnistu piirile lähemale kui neli meetrit, kujuneb ehituspiiranguga ala vastavalt 8m. kaugusele neist hoonetest. Juhul kui soovitakse projekteerida hooneid ehituspiiranguga alasse, tuleb rakendada täiendavaid ehituslikke tuletõkkemeetmeid (tuletõkkesein) ja saavutada täiendav kokkulepe naaberkinnistu omanikuga. Hoonete tulepüsimisklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hooned peavad olema varustatud suitsuanduritega.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu. Sõiduvärvate laius minimaalselt 4m.

Lähim tuletõrje veevõtukoht: Kalakasvatuse kinnistul Pühatu allika kraavist asuvast veevõtukohest.

1.7. TEHNOVÕRGUD

1.7.1 Elektrivarustus

Kalakasvatuse mü. on olemas elektriliitumine Eesti Energia võrguga..

Vähikasvatuse mü. elektrivarustuseks planeeritakse paigaldada uus liitumiskilp madalpinge elektriposti juurde. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse hoonete elektrivarustuse projektidega.

1.7.2 Veevarustus

Kalakasvatuseks vajaminev vesi saadakse pumba abil Pühatu allika äravoolukraavist. Tehnoloogiliselt on võimalik kasutada vett 0 kuni 1500 m³ vett ööpäevas vastavalt vajadusele, seda võimaldab Pühatu allika tootlus ja keskkonnateenistuse veekasutusluba. Toivo Leivati poolt mõõdetud vee keskmiseks vooluhulgaks oli 98l/sek.

Kalakasvatuse mü. olemasolev kalakasvatus saab vajaliku vee Pühatu allika väljavoolukraavi paigaldatud kahest veepumbast.

Vähikasvatuse mü. kalakasvatuse hoone ja töötlushoone veevarustus tagatakse samuti Pühatu allika baasil. Kalakasvatus on kinnise veetsirkulatsiooniga. Toimub vee korduvkasutus. Veevarustus on kavandatud Pühatu allika väljavoolukraavi baasil, millele on olemas vee erikasutusluba. Planeeritud veevajadus kalakasvatusele on 8l/s. Hoone varutamiseks veega paigaldada plasttoru d=300 allikakraavi. Veepump paigaldada kalakasvatushalli. Toru sisendile paigaldada veemõõtja. Planeeritud pumba tootlikkus on 10 l/s. Veetoru paigaldussügavus peaks olema vähemalt 1,2m. Sisendtoru soojustada korralikult.

Enne uute hoonete projekteerimist tellida täiendavad tehnilised tingimused hoovivõrkude ja ühenduste muudatuste kajastamiseks tööprojekti.

Vähikasvatuse maaüksuse tiikide veega varustamine toimub Pühatu allika äravoolukanalist (paigaldatakse vastavad torud), Pühatu allikast kirdesse jäävast pinnavee kraavist ja Pähkla peakraavist (paigaldatakse vastavad torud).

Vett on planeeritud võtta/kasutada Pühatu allikast 178260m³/aastas, pinnavee kraavist 32400m³/aastas ja Pähkla peakraavist 1 296000 m³/aastas.

1.7.3 Kanalisatsioon

Kalakasvatuse maaüksuse olemasoleva kalakasvatuse hoone reoveed on suunatud 3m³ kogumiskaevu. Vastavalt vajadusele tühjendatakse kogumiskaev Kuressaare puhastusseadmete vastuvõtupunkti.

Vähikasvatuse maaüksuse kalakasvatuse jaoks ehitatakse sõnnikuhoidla. Sõnnikuhoidla maht kokku 222m³. Sõnnikuhoidlast viiakse jäätmed vastavalt vajadusele Kuressaare puhastusseadmete vastuvõtupunkti.

Töötlemishoone jäätmed kogutakse 8m³ kogumiskaevu ja vastavalt vajadusele viiakse Kuressaare puhastusseadmete vastuvõtupunkti.

Planeeritavate tiikide heitveed suunatakse Pähkla peakraavi. Äravoolutorustike Pähkla peakraavi sisenemise juures on veeproovi võtu kohad, kus saab jooksvalt kontrollida heitvete kvaliteeti.

1.7.4 Prügimajandus

Prügikonteinerid paigaldada hoonete juurde teepoolsesse külge. Sõlmida leping prügifirmaga konteinerite tühjendamiseks.

1.7.5 Sadeveed

Sadeveed immutatakse pinnasesse. Maapinnale hoonete ümber antakse kalle hoonest eemale.

1.7.6 Haljastus ja heakord

Haljastus teostatakse vastavalt omaniku maitsele peale ehitustööde lõppu. Säilitatakse Vähikasvatuse maaüksuse põhjapiiril olevat metsaserva ja Kalakasvatuse maaüksusel lõunapoolse kraavi ääres olevat metsaserva. Puutumata jääb Pühatu allika ümber olev metsamaa. Edaspidi ümbritsetakse kogu kala- ja vähikasvatuse kompleks võrkaiaaga.

1.8. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.8.1. Keskkonnakaitselised tingimused

- *Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna probleeme ja avariilisi riske. Antud aadressil ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust.*
- *Planeeringu alal asuvad veekaitselised objektid Pühatu allikas ja Pähkla peakraav.*
- *Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti.*
- *Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Tuleb arvestada ümbritseva miljöö arhitektuurset iseloomu.*
- *Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid.*
- *Uutel hoonetel küte puudub. Olulist täiendavat õhusaastet hoonete kütmisel ei teki.*
- *Sademeveed juhitakse maapinna kalletega planeeritavate kruntide rohelistele aladele.*
- *Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.*

1.8.2. Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdumiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumiste riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Hästi töötab ka naabrivalve. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmise vähendab sissemurdumiste riske.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski.

2. PLANEERINGUJÄRGSED KINNISTUD

2.1. Vähikasvatuse maaüksus

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik	OÜ Pähkla Vähi- ja Kalakasvatus
Krundi pindala	2,0 ha
Krundi sihtotstarve:	Tootmismaa 100%

2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile planeeritakse kalakasvatuse hoone, töötlushoone ja sõnnikuhoidla.
Krundile rajatakse 10 vähi- ja kalakasvatuse tiiki.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:	3
Harja maks. kõrgus maapinnast	kuni 9,0 m
Hoonete korruselisus	1,0 korrust
	Katusekalle kuni 30°
Täisehituse protsent:	10 %

Parkimisvõimalus lahendatud krundisiseselt.

2.1.3 Kitsendused

Kinnistut piirab idast Pähkla peakraav, millel on 10m. laiune veekaitsevöönd, 25m. laiune ehituskeeluvöönd ja 50m. laiune piiranguvöönd.

2.1.4 Tehnovõrgud

Vee- ja kanalisatsioonivarustus:

Hooned varustatakse veega Kalakasvatuse kinnistul asuva Pühatu allika äravoolukraavi baasil.

Kanaliseerimine rajatavasse sõnnikuhoidlasse.

Krundi läbivaid vee- ja kanalisatsioonitrasse ei ole.

Sademeveekanaliseatsioon:

Krundi sademeveed immutatakse pinnasesse, krundi rohelistele aladele.

Elekter:

Rajatakse uus liitumiskilp Kalakasvatuse kinnistul asuvalt madalpingeliinilt.

Side:

Ei planeerita.

Soojavarustus:

Ei planeerita.

2.2. Kalakasvatuse mü.

2.2.1 Üldinfo

Maa omanik	Toivo Leivat
Krundi pindala	5,21 ha
Krundi sihtotstarve:	Tootmismaa 100%

2.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Maaüksusel on neli olemasolevat hoonet. Planeeringuga nähakse krundile ehitusõigus kuni kuuele tootmishoonele.

Kalakasvatuse maaüksusele on kavas uue rajatisena ehitada juurde kalade loputusbassein suurusega 80m².

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:	6
Harja maks. kõrgus maapinnast	9,0 m,
Hoonete korruselisus	1,0 korrust
Katusekalle	Kuni 30 °.
Hoonete max. ehitusalune	
Pindala	1000m ²
Täisehituse protsent:	10 %

Parkimisvõimalus lahendatud krundisiseseelt.

Olemasolev haljastus säilitada.

2.2.3 Kitsendused

Tagada läbipääs Vähikasvatuse maaüksusele.

Servituudivajadus Vähikasvatuse maaüksuse madalpinge kaabli jaoks 10m² ulatuses

Servituudivajadus Vähikasvatuse maaüksuse veetoru jaoks 130m² ulatuses

Kinnistut piirab idast Pähkla peakraav, millel on 10m. laiune veekaitsevöönd, 25m. laiune ehituskeeluvöönd ja 50m. laiune piiranguvöönd.

Kinnistul asub Pühatu allikas, millel on 10m. laiune veekaitsevöönd, 25m. laiune ehituskeeluvöönd, 50m. laiune piiranguvöönd, 50m. laiune muinsuskaitse piiranguvöönd.

2.2.4 Tehnovõrgud

Vee- ja kanalisatsioonivarustus:

Olemasolev veevarustus Pühatu allika äravoolukraavi baasil
Olemasolev kanalisatsiooni kogumiskaev 3m³.

Elekter:

Olemasolev elektri liitumisleping Eesti Energiaga.

Side:

Ei planeerita.

Soojavarustus:

Ei planeerita.

Koostas: Avo Tasa
20. 03. 2009.

