

SISUKORD

SISUKORD	1	
1	Üldosa	2
1.1	Üldandmed	2
1.1.1	Töö nimetus	2
1.1.2	Detailplaneeringu tellija	2
1.1.3	Detailplaneeringu koostaja	2
1.1.4	Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed	2
1.2	Sissejuhatus	2
1.2.1	Detailplaneeringu eesmärk	2
1.2.2	Planeeringu alusdokumendid	2
1.2.3	Planeeringu koostamisel on arvestatud	3
2	Asendiplaan	3
2.1	Asend ja planeeritava ala olukorra kirjeldus	3
2.2	Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.2.1	Reljeef	4
2.2.2	Teemaa piirid ja teekaitsevöönd	4
2.2.3	Olemasolevad hooned ja rajatised	5
2.2.4	Haljastus	7
2.3	Detailplaneeringu Maa-ala olulised tehnilised näitajad	8
3	Detailplaneeringuga määratavad tingimused	8
3.1	Planeeringuga kavandatud	8
3.1.1	Krundi suurus, ehitusõigus ja olulisemad arhitektuuri-nõuded	8
3.1.2	Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded	9
3.1.3	Arhitektuursed tingimused	10
3.2	Piirid	10
3.3	Juurdepääsud, liikluskorraldus ja parkimine	10
3.3.1	Kergliiklus	10
3.3.2	Parkimine	10
3.3.3	Mürast tulenevad tingimused	10
3.3.4	Juurdepääsud teistele kinnistutele	11
3.4	Puhke- ja virgestusala	11
4	Tuleohutusnõuded	11
4.1	Alus	11
4.2	Planeeritud lahendus	12
5	Tehnovõrgud ja rajatised	12
5.1	Olemasolev olukord	12
5.2	Veevarustus	12
5.3	Kanaliseatsioon ja sajuvesi	12
5.4	Elektrivarustus	14
5.5	Soojarvarustus	15
5.6	Telekommunikatsioonivarustus	15
5.7	Maaparandussüsteemid	15
6	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	16
7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	16
7.1	Jäätmekäitlus	16
8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	17
8.1	Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja – seisukohtadele	17
8.2	Eritingimused ja vajalikud kooskõlastused	20
8.3	Servituudid ja kaitsevööndid ning neist tulenevad ehituskeelualad	20
9	Detailplaneeringu elluviimise kava	21
10	Detailplaneeringu kooskõlastused	21
11	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
12	Planeeringu rakendamise võimalused	21

1 ÜLDOSA

1.1 ÜLDANDMED

Planeeritava ala aadress on Järvamaa, Koigi vald, Rutikvere küla, kinnistud Rutikvere mõis (32502:002:0140), Apteegi (32502:002:0113) ja Keldri (32502:002:0194).

1.1.1 Töö nimetus

Rutikvere mõisa, Apteegi ja Keldri kinnistute ja lähiala detailplaneering

1.1.2 Detailplaneeringu tellija

Lapavira OÜ
Reg. 10952993
Vanapere tee 14, Pringi küla,
Viimsi vald, Harju maakond, 74001
Tel +372 6005026

Kontaktisik: Veiko Saluste
E-mail: lapavira@hotmail.ee

1.1.3 Detailplaneeringu koostaja

AKA Natura OÜ
Reg. 10674337
Tartu mnt 80, Tallinn 10112
E-mail: info@akan.ee

1.1.4 Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Maa-ala plaani koos tehnoorkudega on koostatud kahes osas:

- OÜ Geodeesia SAR (Reg.nr. EG10282011) 09.01.2013 töö nr 1-2013;
- OÜ Geodeesia SAR (Reg.nr. EG10282011) 30.09.2014 töö nr 147-2014 (lõunapoolne osa).

Maa-ala plaanid on kooskõlastatud Koigi Vallavalitsuse maakorraldusteenistusega.

1.2 SISSEJUHATUS

1.2.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärkideks on Rutikvere mõisa, Apteegi ja Keldri kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse seadmine Rutikvere mõisa kinnistul kuni kahe tootmishoone ja kuni kahe sinna juurde kuuluva abihoone ehitamiseks. Lisaks juurdepääsuteede, parkimise ja tehnoorkude lahendamine, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ning kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

1.2.2 Planeeringu alusdokumendid

- ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 ja kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseadus;
- Koigi Vallavolikogu 08.02.2007 määrus nr.5 „Koigi valla ehitusmäärus“;
- Lapavira OÜ ettepanek detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud Koigi Vallavalitsuse dokumendiregistris 21.02.2012, nr.7-5/108);
- Koigi Vallavalitsuse korralduse nr.19 10.05.2012 „Detailplaneeringu lähteseisukohtade kooskõlastamine“ Lisa 1 „Detailplaneeringu lähteseisukohad nr 1/2012“.

1.2.3 Planeeringu koostamisel on arvestatud

- Koigi Vallavolikogu 13.10.2011 otsusega nr.58 kehtestatud „Koigi valla üldplaneeringu aastani 2015 kehtestamine“;
- välisõhu kaitse seadusega;
- veeseadusega;
- maaparandusseadusega;
- teiste asjakohaste seaduste ja määrustega.

2 ASENDIPLAAN

2.1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS



Skeem 1. Rutikvere kinnistu asukoht Koigi vallas (väljavõte Maa-ameti ortofotost koos krundipiiridega oktoober 2014)

2.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritava ala suurus on 14,81 ha, ala pikkus on ~760 m ja laus ~400 m. Planeeritav ala piirneb elamu- ja maatulundusmaadega, lõunaserv piirneb Rutikvere mõisa kinnistu osaga, mis jääb planeeritavast alast välja. Põhja- kirdeosas piirab planeeritavat ala 15161 Vao-Päinurme-Sulustvere kõrvalmaantee ja 14163 Adavere-Rutikvere kõrvalmaantee, idaküljel asuvad Rutikvere I ja II veehoidlad (kirdenurgas Põltsamaa jõgi). Ala põhjaosas asub Rutikvere mõisakompleks ning elamu (kompleksi teenindajate ööbimishoone), hoonetest lõunapoole liikudes mõisapark kraavide võrgustiku ja 3 tiigiga, maimukasvatus, ala kesk- ja lõunapoolses osas paiknevad kalakasvatuse hall, varjualune ning 3 biotiiki. Ala lõunaserv piirneb metsatukaga. Alal paiknevad kalakasvatust ja muid hooneid teenindavad pinnasteed.

2.2.1 Reljeef

Planeeritava ala reljeef jääb kõrguste vahemikku ABS +65,36 m kuni ABS +75,25 m. Reljeef on langev loode-kagu suunal.

2.2.2 Teemaa piirid ja teekaitsevöönd

Planeeritav ala põhjapiiril kulgeb 14163 Adavere-Rutikvere tee ja kirdenurgast kulgeb 15161 Vao-Päinurme-Sulustvere tee, mõlemad teed on kõrvalmaanteed ning nende kaitsevöönd on 50 m (30m alates 1.07.2015 a) tee äärmise sõiduraja teljest.

Mahasõit planeeritavale alale on ette nähtud mööda olemasolevat pinnasteed, mis algab 14163 Adavere-Rutikvere kõrvalmaanteelt ja kulgeb ala põhjaservas olevate hoonete vahelt olemasoleva kalakasvatuse hallini.



Skeem 2. Maa-ameti kaardiserver märts 2013.

2.2.3 Olemasolevad hooned ja rajatised

Ehitisregistri (www.ehr.ee) 29.06.2015 andmetel asuvad planeeritava ala piires kinnistutel järgnevad ehitised:

Lähiaadress, kat.nr.	Nimetus	Hoone/ Rajatis	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
Rutikvere mõis 32502:002:0140	Elamu	Hoone	2	208
	Kuur-kelder-laut (lammutatud)	Hoone	1	75
	Kuur (lammutatud)	Hoone	1	72
	Kuur-kasvuhuone (lammutatud)	Hoone	1	114
	Töllakuur	Hoone	1	259
	Kelder	Hoone	1	109
	Ait	Hoone	1	465
	Tootmishoone (kalamajandushoone)	Hoone	1	2500,5
	Rutikvere 10/0,4 kV alajaam fiider F4 0,4 kV maakaabelliinid ning kaabli- ja arvestikilbid	Rajatis	-	160,5
	Puurkaev nr.1	Rajatis	-	0,5
	Puurkaev nr.2	Rajatis	-	0,5
	Neosepa 24 kV maakaabelliin, Neosepa 10/0,4 kV jaotusjaam, 0,4 kV maakaabelliinid, arvesti- ja kaablikilbid ja 0,4 kV õhuliin	Rajatis	-	2590
	Heitvee järelpuhastuse tiigid	Rajatis	-	1580
	Rutikvere välikasvandus –vesiviljelus (asub osaliselt Jõestepõllu kinnistul)	Rajatis	-	3292,5
	Kalakasvatushoone	Hoone	1	619,8
	Puukuur	Hoone	1	479,4
Keldri 32502:002:0194	Neosepa 24 kV maakaabelliin, Neosepa 10/0,4 kV jaotusjaam, 0,4 kV maakaabelliinid, arvesti- ja kaablikilbid ja 0,4 kV õhuliin	Rajatis	-	2590
	Loomakasvatushoone	Hoone	1	100
Apteegi 32502:002:0113	Rutikvere 10/0,4 kV alajaama fiider F4 0,4 kV maakaabelliinid ning kaabli- ja arvestikilbid	Rajatis	-	160,5
	Apteegimaja	Hoone	3	350,5

Rutikvere mõisa kinnistul paiknevad mõisahooned ja sinna juurde kuuluvad ehitised. Rutikvere mõis (saksa k *Ruttigfer*) pärineb keskajast, esmatead mõisast on 1514.aastast. Peahoone püstitati 1790ndatel aastatel (vt. Fotod 1-3).



Foto 1. Rutikvere mõisa peahoone esikülg. Foto: V.Ranniku 1965. Allikas: Kultuurimälestiste riiklik register (register.muinas.ee) Väljavõtte 2013

6



Foto 2. Rutikvere mõisa peahoone tagakülg. Foto: V.Ranniku 1965. Allikas: Kultuurimälestiste riiklik register (register.muinas.ee). Väljavõtte 2013

Esinduslik kahekordne varaklassitsistlik peahoone on aidahoonega risti ning ühendatud kaarja vaheosaga (vt. Foto 3).



Foto 3. Rutikvere mõisa peahoone ja tiibhoone. Foto: V.Ranniku 1965. Allikas: Kultuurimälestiste riiklik register (register.muinas.ee). Väljavõte 2013

Kõrvalhoonetest lisandus ca 200 m kaugusel Põltsamaa jõel asuv vesiveski (ehitatud 1616), jääkelder, lubjaahi ja Pudelimäel asunud klaasikoda, lisaks Kütimäel siiani Eestis üks paremini säilinud aadlikalmistu perekond von Pistohlkors'idele koos hauatähistele, kabeli ja väravaehitisega.

Ajaloolise jaotuse järgi kuulus mõis Viljandimaale Põltsamaa kihelkonda. Praegu on mõis lausa osaliselt mõisasüdamest jaotatud kahe maakonna, Jõgeva- ja Järvamaa vahel, mille piir kulgeb piki Põltsamaa jõge. Koigi valda jäävad peahoone, park ja suur osa kõrvalhooneid, Pajusi valda Jõgevamaal jäävad vesiveski, mõisa sihttee suurem osa ning perekonnakalmistu.

Võõrandamisjärgselt paiknes mõisahoones kohalik kool, kuid peale 1954.aasta tulekahju on hoone varemeis, säilinud on vaid müürid. Hoone varemed on eravalduses, 2004.aastal on müüre osaliselt lammutatud. Hävinud on suurem osa kõrvalhooneid, sh vesiveski on varemeis. Rutikvere mõis ja selle juurde kuuluvad hooned ning park ei ole muinsuskaitse all (allikad: Eesti Mõisaportaali, www.mois.ee; Järvamaa koduleht, Koigi vald, Vaatamisväärsused, jarva.ee).

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud kõikide olemasolevate hoonete säilitamine.

2.2.4 Haljastus

Mõisa hoonetekompleksi ümbritseb 18. saj rajatud vabakujunduslik keskmine liigirikkusega 5,7 ha suurune park, mille peamiseks puuliigiks on harilik tamm (allikad: Järvamaa koduleht, Koigi vald, Vaatamisväärsused, jarva.ee). Põhiosa planeeritava ala haljastusest paikneb Rutikvere mõisa kinnistu keskosast põhja- ja idapool ning lõunaosas, vähemal määral Keldri kinnistu piiridel ja Apteegi kinnistu edelaosas. Planeeritava ala keskosas, kuhu on planeeringu järgi ette nähtud kalakasvatushooned, asub looduslik rohumaa ja kõrghaljastus puudub.

2.3 DETAILPLANEERINGU MAA-ALA OLULISED TEHNILISED NÄITAJAD

Rutikvere mõis (32502:002:0140), Apteegi (32502:002:0113), Keldri (32502:002:0194).

- **Rutikvere mõis (32502:002:0140)**

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%

Hooned/rajatised – elamu, kuur-kelder-laut (lammutatud), kuur (lammutatud), kuur-kasvuhoone (lammutatud), töllakuur, kelder, ait, tootmishoone (kalamajandushoone), Rutikvere 10/0,4 kv alajaam fiider f4 0,4 kv maakaabelliinid ning kaabli- ja arvestikilbid, puurkaev nr 1, puurkaev nr 2, neosepa 24 kv maakaabelliin, neosepa 10/0,4 kv jaotusjaam, 0,4 kv maakaabelliinid, arvesti- ja kaablikilbid ja 0,4 kv õhuliin, heitvee järelpuhastuse tiigid, Rutikvere välikasvandus (vesiviljelus), kalakasvatushoone ja puukuur.

Kinnistu suurus – 22,7 ha, sh 13,32 ha planeeringus käsitletav osa.

- **Apteegi (32502:002:0113)**

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%

Hooned/rajatised – Rutikvere 10/0,4 kv alajaama fiider F4 0,4 kv maakaabelliinid ning kaabli- ja arvestikilbid ja apteegimaja suurusga 350,5 m²

Kinnistu suurus – 0,37 ha

- **Keldri (32502:002:0194)**

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%

Hooned/rajatised – Neosepa 24 kv maakaabelliin, Neosepa 10/0,4 kv jaotusjaam, 0,4 kv maakaabelliinid, arvesti- ja kaablikilbid ja 0,4 kv õhuliin ja loomakasvatushoone

Kinnistu suurus – 1,12 ha

3 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED

Käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt Koigi Vallavalitsuse korralduse nr.19 10.05.2012 „Detailplaneeringu lähteseisukohtade kooskõlastamine“ Lisa 1 „Detailplaneeringu lähteseisukohad nr 1/2012“.

Koigi Vallavolikogu 13.10.2011. a otsusega nr 58 „Koigi valla üldplaneering aastani 2015 kehtestamine“ (pikendatud aastani 2022) maakasutusplaani järgi asub planeeritav ala ja selle lähiala rohevõrgustiku alal.

3.1 PLANEERINGUGA KAVANDATAV**3.1.1 Krundi suurus, ehitusõigus ja olulisemad arhitektuuri-nõuded**

Detailplaneeringu lahendusega on ettenähtud planeeritava alale kuni 2 kalakasvatushoone ja lisaks kuni 2 abihoone (ühe abihoone puhul on 2 asukohavarianti, vt. Põhijoonis) ehitamine. Sellega seoses on planeeringuga ette nähtud maasihtotstarvete muutmise maatulundusmaast tootmis- ja ärimaaks (Rutikvere mõisa kinnistul tootmismaad 40 % ja ärimaad 55 % ja üksikelamu maa 5%, Keldri kinnistu ärimaad 100% ja Apteegi kinnistu 50% ärimaad ning 50% keskkonda mittehäärvivate tootmisehitiste maa). Lisaks on energia-autonoomsuse seisukohalt lähtuvalt plaanis tuulegeneraatori rajamine planeeringuala lõunapoolsesse ossa. Tuulik ei tohi ületada 95 dB taset, kuna vastasel juhul ei saa garanteerida ümbruskonnas sobiva müraolukorra esinemist (tuuliku variant I valikul) ning 103 dB tuuliku variant II valikul (vastavalt KSH aruande eelnõule).

Planeeritavates kalakasvatushoonetes on plaanis intensiivkalakasvatuse rajamine, sarnaselt juba olemasolevale kalakasvatusele planeeritava ala keskosas. Täpsemalt on plaanis tuurakasvatus, tootmismahuga 60 tonni hoone kohta (Alkranel OÜ, Rutikvere KSH eelnõu, ptk 4.1.1, tabel 4.1, 01.08.2014). Kõne all on ka planeeritavaid kalakasvatushooneid teenindavate biopuhastustehaste rajamine planeeritava ala keskosas. Kavandatav kalakasvatuse laiendus annab areneva ettevõtteks väikeasulas võimaluse luua juurde töökohti ning toob vallale kasu maksude näol. Lisaks annab see võimaluse laguneva mõisakompleksi ja sinna juurde kuuluva pargi parendamiseks ja arendamiseks. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimise või ümberehitamise tarvis koostada vastavasisuline ehitusprojekt.

Hetkel ala teenindav pinnatee on planeeringu kohaselt plaanis ümber ehitada korralikuks sõiduteeks, mis teenindaks kõiki alale planeeritavaid objekte, sh planeerivat tuulegeneraatorit. Planeeritavate hoonete juurde on plaanis rajada vastavalt dimensioneeritud parklamaa. Planeeritud ehitusõigused on esitatud 3.1.2 esitatud tabelis.

3.1.2 Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded

POS	Krundi aadress	Katastri nr.	Krundi suurus (ha)	Planeeringusse kuuluv krundi osa (ha)	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve, tähis, %	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus plan.	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Min. hoonete tulepüsvuse klass	% planeeritavast alast
1	Rutikvere mõis	32502:002:0140	22,7	13,32	ärimaa (A) 55%, tootismaa (T) 40%, üksikelamu maa (EP) 5%	10+2	11 000	15	2	TP3	12,1 %
2	Apteegi	32502:002:0113	0,37	0,37	ärimaa (Ä) 50% / keskkonda mittehäirivate tootmisehitiste maa (Thk) 50%	1	350,5	12	3	TP3	7,2 %
3	Keldri	32502:002:0194	1,12	1,12	ärimaa (Ä) 100%	1	100	7	1	TP3	0,9 %

3.1.3 Arhitektuursed tingimused

Arhitektuursete üldtingimuste sätestamisel on lähtutud olemasoleva kalakasvatushoone arhitektuursest lahendusest. Planeeritavad uued hooned (kokku kuni 4 hoonet) on ette nähtud riskülikukujuliste ja 2-korruselistena. Suurim lubatud kõrgus on Rutikvere mõisa kinnistul on 15m, Apteegi kinnistul 12m ja Keldri kinnistul 7m maapinnast. Välisviimistluses on lubatud kasutada betooni, puitu, plekki ja/või metalli. Lubatud on nii puit- kui plastikkonstruksiooniga aknad. Lubatud on kasutada muid materjale, mis sobivad antud keskkonda ja olemasolevate hoonete juurde ning vastavad kaasaegsetele keskkonnanõuetele.

Hooned tuleb arhitektuurse projektiga projekteerida vastavalt hoonetele määratud funktsioonist, sh hoone kuju, materjal, avatäited ja nende paiknemine, tuleohutus jms.

3.2 PIIRDED

Ettepanek piirde võimaliku asukoha osas on kantud detailplaneeringu põhijoonisele. Piirete projekteerimisel arvestada KSH aruande eelnõus esitatud tingimustega (leevendusmeetmed)milleks on:

- mõisa ala ulatuses määrata aiale kõrguspiirang 1,2 m ja alt jätta avatuks vähemalt 0,25 m.

3.3 JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Mahasõit planeeritavale alale on ette nähtud mööda olemasolevat pinnateed, mis algab 14163 Adavere-Rutikvere kõrvalmaanteelt ja kulgeb ala põhjaservas olevate hoonete vahelt olemasoleva kalakasvatushalli juurest kuni planeeritava tuulegeneraatorini, kus asub ehitus-, hooldus- ja päästetöömashinade tarvis minimaalselt 12*12 m suurune ümberpööramisplats (kandevõimega min 25 t).

Planeeringuala teemaa laiused on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2003.

3.3.1 Kergliiklus

Kergliiklusteid planeeritava ala piires ette nähtud pole, liikumine toimub mööda avalikke teid. Soovitav on liiklusrahustamise vahendite kasutamine.

3.3.2 Parkimine

Detailplaneeringuga on ettenähtud parkimise korraldamine kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 äärelinna normidele. Parkimiskohtade täpne asukoht ja kogus lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

3.3.3 Mürast tulenevad tingimused

Planeeritava tegevusega on peamisteks müraallikateks planeeritav tuulegeneraator ning suurenev liikluskorvus.

Vastavalt KSH koostamisel läbiviidud uuringutele on vajalik müra piirnormide tagamiseks antud asukohal sätestada planeeritava tuulegeneraatori valikul järgnevad parameetrid:

- tuulegeneraatorist ei tohi lähtuda rohkem müra kui 103 dB (tõenäoliselt kuni 1 MW);
- tuulegeneraatori labade ja masti pikkus (kogupikkus) maksimaalselt 145 m.

Tuulegeneraatori täpse tüübi selgumisel tuleb selle paigaldamine eelnevalt kooskõlastada vähemalt kohaliku omavalitsuse ja Terviseametiga, kinnitamaks müranormidest kinnipidamist.

KSH järgi ei tulene suurenevast liikluskorvusest olulisi negatiivseid mõjusid. Tulevikus on plaanitud suurim veokite liikluskorvus kuni 3 veokit nädalas. Hetkel on see 1 veok nädalas. Lisaks töötab hetkel

olemasolevas kompleksis 5 inimest, kõrvalkinnistu välikasvatustes töötavad 5 inimest, tulevikus kasvaks töötajate arv ca 15 inimese võrra, mis teeb kokku ca 25 töötajat.

Planeeringujärgse tegevuse müra piirtase peab olema kooskõlas määrusega „Müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, mille kohaselt tuleb jälgida, et ei oleks ületatud eelistatult müra tase < 40 dB (Rutikvere mõisa, Apteegi ja Keldri kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, aruanne 18.11.2014, Alkranel OÜ).

3.3.4 Juurdepääsud teistele kinnistutele

Juurdepääsud Jõeeste (KÜ tunnus 32502:002:0221), Veski (KÜ tunnus 57301:001:0080) ja Tagaotsa (KÜ tunnus 32502:002:0130) kinnistutele on lahendatud eraldiseisvate kehtivate ja toimivate lepingute alusel väljaspool käesolevat detailplaneeringut.

3.4 PUHKE- JA VIRGESTUSALA

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeritava ala piires olemasoleva mõisapargi haljastuse korrastamine – kuivanud/murdunud, isetekkelise noorenduse ja ebasobiva kasvukohaga puittaimede likvideerimine, säilitamiseks väärtuslikke puittaimi.

Olemasolevast haljastusest täieliku ülevaate saamiseks on soovituslik alal teostada puistu dendroloogiline ekspertiishinnang. Hinnangu võib teostada metsanduse või dendroloogia koolituse läbinud ekspert, raieid võib teostada erialase haridusega arborist või arboristi juhendamisel.

4 TULEOHUTUSNÕUDED

4.1 ALUS

- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 19, EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus);
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28, EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus);
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 29, EVS 812-6 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-4 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“;
- Hoonete vahelised kujud (Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 19, EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus);
- Päästetehnika juurdepääs (Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28, EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus);
- Tuletõrje veevarustus (Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 29, EVS 812-6 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“).
- Sõltuvalt planeeritavast teised standardid (näiteks: EVS 812-4 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“, EVS 812-5 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“)

4.2 PLANEERITUD LAHENDUS

Detailplaneeringuga on ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks TP3.

Tule levikuks ühelt hoonelt teisele, tulekustutuseks ja päästetöödeks peavad hooned üksteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega. Vastavalt määruse „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ §19 pt.2 on tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele vajalik tagada 8 m laiune kuja hoonete vahel. Planeeritavatel hoonetel ning abihoonetel (v.a. abihoone variant nr 2, vt joonis nr.4 Põhijoonis) on nõutud kuja tagatud. Abihoone variandi nr.2 valikul, millel on kahe planeeritava peahoone vahel alla 8 m hoonevahe, on vajalik tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega.

Planeeringuga on ette nähtud kuivhüdrant vastavalt vesiviljelushoone ehitusprojektis näidatule (LEI Ehitusgrupp OÜ, Rutikvere kalakasvatus (vesiviljelus), töö nr.03-11/100, projekteerija H.Lindemann, 15.05.2011) kahe põhjapoolse olemasoleva biotiigi vahelisele alale. Kuna planeeringus on sõidutee biotikidest kaugemal kui ehitusprojektis, on hüdrandi asukoht nihutatud vastavalt määrusele „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ §4 pt 3 sõiduteest maksimaalselt 2,5 m kaugusele.

5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

5.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringualal asunud õhuliinid, mis on kantud planeeringus kasutatavale geoalusele, on likvideeritud ning välja ehitatud maakaabelliin, mis kulgeb piki Rutikvere mõisa kinnistu loodepiiri (projekt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ).

Olemasoleva kalakasvatushoone idaservas asub reoveekanalisatsioonitorustik, mis suubub olemasolevasse biotiiki ja sealt edasi olemasolevasse kraavi.

Planeeritaval alal asub kaks põhjavee puurkaevu, mõlemad paiknevad Rutikvere mõisa kinnistul.

Rutikvere mõisa kinnistu kirdeservas asub maaparandussüsteemi eesvool.

5.2 VEEVARUSTUS

Käesoleva detailplaneeringu käigus ei ole plaanis uute puurkaevude rajamine planeeringuala piires. Rutikvere mõisa kinnistul olevad 2 puurkaevu (reg.kood PRK0051216, PRK0051217, Keskkonnaregistri avalik teenus, andmete väljavõte 26.03.2014), mille soovituslikud ja võimalikud tootlikkused on kokku 816 m³ ööpäevas, katavad nii praeguse (356,69 m³ ööpäevas, sh tehnoloogiline ja olmevesi, Alkranel OÜ, Rutikvere KSH eelnõu, 01.08.2014) kui ka planeeritava veekulu rohkem kui kahekordselt.

Planeeritav hoonestus varustatakse veetorustikega, mis katavad veevajaduse. Planeeritav veetorustik on seotud lõunapoolse puurkaevuga. Veetorustik maapinnas paigutatakse vähemalt 0,2 m allapoole külmumisiipi.

5.3 KANALISATSIOON JA SAJUVESE

Planeeritava sisekasvatuse heitvesi on planeeritud suunata kahte planeeritavasse biotiiki ala keskosas (maht kokku 795 m³), kust edasi suubub mööda maaparanduseesvoolu Põltsamaa jõkke. **Täpsed tingimused (leevendusmeetmed) ehitamiseks on esitatud Rutikvere mõisa, Apteegi ja Keldri kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise aruande eelnõus.**

Olmereovesi on plaanis koguda sarnaselt praegusele kogumismahutitesse ning ära vedada vastavat tegevusluba omava teenusepakkuja poolt. Olemasoleva elamu (sh kompleksi teenindajate ööbimishoone) heitvee suublat muudetakse. Septiku läbinud vesi suunatakse olemasoleva kinnise

noor- ja suguküpsete kalade kasvatus biotiikidesse (ühendada torustikuga, mis kulgeks kompleksi sisetee all või kõrval, idasuunal, mis tuleb lahendada eraldiseisva projektiga). Peale 01.07.2015. a on võimalik ka imbväljaku ümberehituse kaalumine (tõstes seda ja selle ümbrust 2 m võrra), kuid siiski tuleks eelistada lähenemist, kus suubla muutub (tehniliste lahendite parema sobivuse tõttu).

Sademevesi tuleb immutada, akumuleerida või taaskasutada krundisisiselt. Erinevaid lahendusi võib kasutada kombineeritult. Immutatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a määruses nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord esitatud nõuetele. Hoone projekti koostamisel tuleb geoloogilise uuringu alusel määrata liigse sademevee immutamise võimalused ja mahud krundil ning sellest lähtudes anda projektilahendus. Soovitav on rajada maa-alune immutussüsteem (nt *HeitkerBloc* vms), mis tuleb dimensioneerida projekteerimisel vastavalt krundil kogunevale sajuvee hulgale. 10 ja enamakohalise parkla rajamise korral tuleb sajuvee puhastamiseks rajada õlipüüdur. Sajuvett võib koguda ka mahutisse (nt katuselt kogunevat vett katusealusesse mahutisse) ning kasutada hoone veevarustuses (loputuskastides ja tarbeveena), võimalikud mahutid tuleb dimensioneerida projekteerimisel.

Reovee ja sademevee käitlemine peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ esitatud nõuetele.

Soovitused ja tingimused (põhimõttelised);

- Senist sisekasvatuse vee erikasutusluba tuleb ajakohastada, lähtuvalt lisanduvast mahust. Põhimõtted, kui sellised jääksid teadaolevalt samaks, vt ka KSH ptk 6.
- Alternatiiv I ja null-alternatiiv – senise maimukasvatuse ja võimaliku (eelkõige alternatiiv I) kalatöötluste heitvee suubumislahendust muuta. Valida selleks olemasoleva kinnise noor- ja suguküpsete kalade kasvatus biotiigid (ühendada torustikuga, mis kulgeb kompleksi sisetee all või kõrval, idasuunal).
- Alternatiiv I ja null-alternatiiv - olemasoleva elamu (sh kompleksi teenindajate ööbimishoone) heitvee suublat muuta. Septiku läbinud vesi suunata olemasoleva kinnise noor- ja suguküpsete kalade kasvatus biotiikidesse (ühendada torustikuga, mis kulgeks kompleksi sisetee all või kõrval, idasuunal). Peale 01.07.2015. a on mõeldav ka imbväljaku ümberehituse kaalumine (tõstes seda ja selle ümbrust 2 m võrra), kuid siiski tuleks eelistada lähenemist, kus suubla muutub (tehniliste lahendite parema sobivuse tõttu).
- Alternatiiv I ja null-alternatiiv - hoonetelt ja kõvakattega pindadelt kokku kogutava vee puhul tuleb arvestada määruses Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed esitatud nõudeid. Nt tootmisobjektidelt kogutud sademevett mitte pinnasesse immutada (katab ka puurkaevu san tsoonile lisanduva 50 m nõude). Soovitav on ka sademevee vahekasutuse kaalumine nt tootmishoonete tarbeveena (kätepesu, WC jms), lähtuvalt säästva arengu põhimõtetest.
- Vältimaks tulevasi võimalikke spekulatsioone ning tagamaks naabruskonnale kindlust (mh Veeseaduse mõistes), on soovitatav sisse seada iga-aastane (minimaalselt 5. a kestvusega) veetaseme seire (nt vee erikasutusloa ajakohastamisel). Vastava seire puhul tuleb mõõta veetaseme enne täiendavat veekasutust (üks kord) ja peale seda minimaalselt kord aastas vähemalt puurkaevudes (kat numbritega 14636, 14219, 12033 ja 14635 ning katastriüksusel Õne (32502:002:0103; omaniku poolt määratavast veevõtukoolest), esitades saadud andmed (peale mõõtmisi) ka kohalikule omavalitsusele ja Keskkonnaametile. Tihedada graafikut (olustiku fikseerimiseks), kui visuaalne vaatlus näitab veetaseme vähenemisest, mis segab veetarvitamist ja sellest teavitab seiresse kaasatud kaevu omanik kalakasvatuse haldurit ning ka kohalikku omavalitsust ja Keskkonnaametit. Järgnevas õiguskorras lähtuvas lahenduseks on kalakasvatuse veevarustuse optimeerimine minimaalse vajaliku tasemeni, soodustamaks seirekaevudes veetaseme taastumist ehk veevõtu võimalikkust ning vahepealsel ajal tuleb tagada arendustegevusest huvitatud isiku poolt mõjutatud isikule tasuta joogivesi (asendus), mõjutatud isiku poolsete tingimuste järgselt (tingimuste asjakohasuse üle teeb järelevalvet vähemalt kohalik omavalitsus). Joogivee tagamise nõue kehtib kuni tavapärase olustiku (määratlemisel abiks mh varasemad seireandmed ning koostöö vähemalt kohaliku omavalitsuse ja Keskkonnaametiga) taastumiseni või vajadusel püsivamate lahendite (nt uued

ja sügavamad kaevud, koos veepuhastustehnoloogia tagamisega) loomiseni kalakasvatuse halduri poolt.

Tingimused (leevendusmeetmed);

- Alternatiiv I - tuurakasvatustes rakendada igal juhul retsirkulatsiooni koos setteeraldusega.
- Alternatiiv I - tuurakasvatushoonete olmereovesi koguda täiendavasse ja vähemalt 6 m³ mahutisse.
- Alternatiiv I ja null-alternatiiv – kinnistes kasvandustes võtta kasutusele metanooli lisamisel põhinev ja veeringluse sisene denitrifikatsioonifilter (vähendab vee ja energia hulka ning ka lämmastiku emissiooni) ning võimaliku (eelkõige alternatiiv I) kalatöötuse reovesi puhastada ka rasvapüüses.
- Alternatiiv I ja null-alternatiiv – mahutid varustada ületäitumist ennetava lahendiga, mis informeerib (nt valgus- või helisignaali ja mobiilsõnum) haldajat varakult tühjendusvajadusest.
- Alternatiiv I ja null-alternatiiv – ehitustegevuse korral tagada kasutatava tehnika korrasolek ja reostustõrjevahendite olemasolu, avariilukordades (esinemise võimalikkus minimaalne) tegutsemisel.
- Alternatiiv I ja null-alternatiiv - KSH lisa 7 põhjal tuleb maapinnas teostatavatele töödele (nt vundament, tiigid jms) eelnevalt võtta arendustegevuse eest vastutava isiku tellimisel määratud isiku poolt veeproov Örne (32502:002:0103) kinnistu omaniku poolt näidatavast joogiveevõtukohest (vastaval kinnistul). Proovist määrata vähemalt - Escherichia coli, Coli-laadsed bakterid, ammonium, lõhn, maitse, värvus, hägusus, pH ja elektrijuhtivus (akrediteeritud laborituumis, atesteeritud veeproovivõtjat kasutades). Tööde käigus, iga päev (hommikul ja õhtul), visuaalselt määrata visuaalselt joogivee lõhn, maitse, värvus ja hägusus (tulemused koostöölastada veeallika omanikuga). Kord kuus korrata veeproovi võtmist ja analüüsimist (tihedada graafikut, kui visuaalne vaatlus näitab veekvaliteedi halvenemist, olukorra fikseerimiseks). Tööde lõppemise järgselt määrata igapäevaselt vee seisundit visuaalselt vähemalt kahe nädala jooksul. Visuaalsed mõõtmised lõpetab veeproovi võtmine ja analüüsimine. Veeproovide tulemustest ja visuaalsetest vaatlustest informeerida vähemalt iga kuiselt ka kohaliku omavalitsust. Vähemalt visuaalse vaatluse alusel fikseeritud veekvaliteedi halvenemisest teavitada koheselt nii tööde läbiviijat kui ka kohaliku omavalitsust. Tööd peatada kuni on garanteeritud sh tööde jätkamise ajaks arendustegevusest huvitatud isiku poolt mõjutatud isikule tasuta joogivesi (asendus), mõjutatud isiku poolsete tingimuste järgselt (tingimuste asjakohasuse üle teeb järelvalvet vähemalt kohalik omavalitsus). Nimetatud tingimus kehtib ka juhul, kui tööde peatamise järgselt on toimunud veekvaliteedi paranemine, kuid on oht selle taas halvenemiseks tööde jätkamisel. Vähemalt Örne (32502:002:0103) kinnistu joogiveeallika halvenemise korral peab arendusest huvitatud isik koos kohaliku omavalitsusega kontakteeruma ka puurkaevude kat nr 14636, 14219, 12033 ja 14635 omanikega, fikseerimaks ka nende joogivee asendusvajadust (ebatõenäoline, kuid vajalik protseduur, vältimaks kaevu omanike vastupidist koormamist), kasutades vajadusel selleks ka puurkaevude passides toodud veekvaliteedi andmeid jm asjakohaseid võrdlusdokumente (võrdlusmeetodite asjakohasuse üle teeb järelvalvet vähemalt kohalik omavalitsus).
- Alternatiiv I ja null-alternatiiv - KSH lisa 7 põhjal tuleb eelneva meetme juurde lisada ka seda, et enne ehituslubade väljastamist tuleb ehitusprojekti anda tegevusplaan vee tagamiseks, et ehitaja saaks seda kohe, vajaduse tekkimisel, jälgida. Sinna sätestatakse ka, kuidas ja kui kiiresti vesi tagatakse ning vald kinnitab selle kava.
- Alternatiiv I ja null-alternatiiv – settetahenduse (hoonetes) rakendamisel peab arvestama ka mahutite säilivusega, tagamaks eriolukordades toimivust.

14

5.4 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse tehnilised tingimused väljastas Elektrilevi OÜ Rapla-Järva regioon (nr.217026, kehtiv kuni 10.02.2016). Planeeritav võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on **3*800 A**. Vastavalt väljastatud tingimustele on planeeringuala elektrienergiaga varustamine ette nähtud projekteeritava 10/0,4 kV komplektalajaama 0,4 kV jaotusseadmest (toiteks 10 kV kaabelliin). Toide ehitatavale alajaamale tuleb Rutikvere alajaamast Sõduri (32502:002:0164) kinnistult 14163 Adavere-

Rutikvere tee alt läbi Keldri (32502:002:0194) kinnistu Rutikvere mõisa (32502:002:0140) kinnistule mööda 10 kV maakaabelliini. Alajaam paikneb koormuskeskmes. Planeeritavale alajaamale ja 10 kV kaabelliini trassile peab olema tagatud juurdepääs. Planeeritavad hooned varustatakse elektri-energiaga eelpool nimetatud liitumispunktist maakaabelliini mööda.

Alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev maa-ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, RTL 2007, 27, 482, § 2 lg 3 ja lg 6). Kaitsevööndis tegutsemise korra sätestab majandus- ja kommunikatsiooniminister eelnimetatud määruse alusel.

Energia-autonoomsuse seisukohast on plaanis planeeringualale püstitada tuulegeneraator. Alale võib kavandada tuulegeneraatorit, millest ei lähtu rohkem müra kui 103dB (tõenäoliselt kuni 1MW). Tuulegeneraatori labade ja masti pikkus kokku maksimaalselt 145m.

Elektrivarustuse lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.5 SOOJAVARUSTUS

Planeeritud kruntide soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Kalakasvatushoonete tootmisruumi osas on soovitatav kasutada ventilatsiooniseadme baasil olevat soojustust (kalakasvatuse protsess eraldab soojust). Teiste ruumide soojustamiseks on soovitatav kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi (nt maaküte, õhksoojuspumbad jms).

5.6 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Kuna antud piirkonnas puudub Elioni maakaablivõrk, siis Rutikvere mõisa kinnistule planeeritavate hoonete telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal otstarbekas lahendada raadiolahendusena. Selle piirkonna klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul WIMAX raadiotelefoni- ja andmesidevõrguga, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust.

5.7 MAAPARANDUSSÜSTEEMID

Detailplaneeringuga on ette nähtud olemasoleva maaparandushoiuala osaline likvideerimine planeeringuala ulatuses, seoses planeeritava ala piires maa sihtotstarbe muutmisega maatulundusmaast tootmis- ja ärimaaks. Käesoleva planeeringuga nähakse ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine, mille tulemusena tagatakse naaberkinnisasjade maaparandussüsteemide edasine nõuetekohane toimimine.

Detailplaneeringu koostööstamise ja hilisema kehtestamisega on maaparandushoiuala muutmine Rutikvere mõisa kinnistul (32502:002:0140) võimalik tingimustel, kui maaparandussüsteemi edasise toimimise tagamiseks järgitakse maaparandusseadust ja selle alusel kehtestatud õigusaktidest tulenevaid nõudeid ning kehtivaid norme (Põllumajandusameti Järva keskuse kiri nr 14-18/2346-1 26.07.2012 Detailplaneeringu eelnõu kohta arvamuse esitamine).

Maaparandussüsteemi kasutamistotstarbe lõppemise korral tuleb juhinduda maaparandusseaduse § 51 lg 1-5. Kinnisasja maakasutuse muutmisel ja maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõppemisel tuleb maaomanikul eelnevalt PMA Järva keskusele esitada asjakohane taotlus, et kinnistul paikneva reguleeriva võrgu maa-ala kohta teha Maaparandussüsteemide registris vajalikud muudatused. Rutikvere mõisa kinnistule jääb maaparandusseaduse eesvooludest tingituna maaparandushoiu kohustus ja kitsendused.

6 KURITEGEVUSRIISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringut koostades on ala välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tee ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, sh õueala markeerimine piirdega;
- jälgitavus (videovalve);

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- kvaliteetsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

Kuritegevuse ennetamisel lähtuda Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” nõuetest.

7 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Pärast planeeritavate hoonete ja rajatiste ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakord. Ette on nähtud planeeritaval alal oleva kõrghaljastuse (mõisapargi) maksimaalne säilitamine, soovituslikult ka korrastamine – kuivanud/murdunud, isetekkelise noorenduse ja ebasobiva kasvukohaga puittaimede likvideerimine, säilitamiseks väärtuslikku pargiosa.

Olemasolevast haljastusest täieliku ülevaate saamiseks on soovituslik alal teostada puistu dendroloogiline ekspertiishinnang. Hinnangu võib teostada metsanduse või dendroloogia koolituse läbinud ekspert, raieid võib teostada erialase haridusega arborist või arboristi juhendamisel.

Alal on soovituslik teostada asendusistutusi vastukaaluna puude likvideerimisele. Uute taimeliikide valimisel haljastamiseks on soovitatav kasutada alale looduslikult omaseid kodumaiseid külmakindlaid taimeliike ja nende sorte.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta EVS 843:2003). Samuti tuleb arvestada ohutusnõuetega, sealhulgas rajatav haljastus ei tohi hakata takistama võimalikke päästetöid jms tegevusi.

Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringelt puhastama ja korras hoidma oma krundi, krundisisesed teed ja sellega külgneva puhastusala.

7.1 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille asukoht määratakse hoonete projekteerimise käigus, kas hoonete sisse või nende lähiümbrusesse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu seda eelnevalt kohapeal sorteerides.

Käitise protsessijäätmete käitlemine peab toimuma kiirelt. Kalasõnniku veeärastus peab toimuma koheselt, kalasõnniku äravedu peab toimuma soovituslikult igapäevaselt, kalasõnniku käitlemisel erituda võiva haisu vältimiseks on nähtud ette heitõhu osoneerimise võimalus. Perioodiliselt tuleb filtreerimistehaseid pesta ja puhastada, tühendada rasvapüüdurid, heitveetrapid jne.

Alal võib tekkida võimalus ka kalade väikesemahuliseks töötlemiseks. Nimelt kaalutakse senisest kalakasvatustehasest kirdesse hoonet (ca 600 m²), mis teenindaks intensiivkasvatust (teadaolevalt nt hoiuruumid, sh töötlemata kala külmutusvõimalus ja esmane väiksemahulise töötlemine). Vastavas

hoones tekkivaid töötlemisjääke hoiustatakse samas hoones ning antaks üle vastavat õigust omavale ettevõtjale. Vastavad ettevõtjad võivad neid jääke ka kompostida, tuginedes määrusele *Biologunevatest jäätmetest komposti tootmise nõuded*.

Täpsemalt on ressursikasutust sh jäätmeteket käsitletud Rutikvere KSH eelnõu seletuskirja p 4.3.3.

8 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeritava alal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, märgalasid ja Natura 2000 võrgustiku alasid. Planeeritav ala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal. Lähim kaitseala – Luiga karstunud paeala – asub ca 3,5 km kaugusel ja lähim Natura 2000 võrgustiku ala - Endla looduskaitseala – asub planeeritavast alast ca 8,5 km kaugusel.

Detailplaneeringuga paralleelselt tehakse planeeritavale alale keskkonnamõjude strateegiline hinnang määramaks, kas alale planeeritav tegevus võib kujutada olulist mõju ümbritsevale. KSH koostajaks on Alkranel OÜ.

KSH aruande on eelnõus sätestatud soovitusel ja tingimused (põhimõttelised) detailplaneeringu-lahendusele, mida tuleb järgida.

8.1 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

Käesolev detailplaneering sisaldab taotlust muuta kehtivat Koigi valla üldplaneeringut. Üldplaneeringu järgset maakasutust muudetakse Rutikvere külas Rutikvere mõis, Apteegi ja Keldri kinnistute ulatuses.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringuga kooskõlas sest detailplaneeringus toodud peamine sihtotstarve ei ühti üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtfunktsiooniga.

Üldplaneeringu muutmise planeeritava alal maatulundusmaast tootmismaks aitab korrastada piirkonna kasutust ja toob kaasa kasuliku mõju arvestades, et rajatakse uued tehnovõrgud, korrastatakse olemasolevad. Planeeritav lahendus loob eeldused jätkusuutliku kogukonna tekkeks ja kasvuks antud piirkonnas tänu lisanduvatele töökohtadele. Samuti väärtustab planeeringualal kavandatud tegevused piirkonda tervikuna kuna suur hulk hooldamata alasid, sh Rutikvere mõisa park, saavad hooldatud.

Üldplaneeringu muudatus on esitatud detailplaneeringu graafilises osas joonisel 6.

Detailplaneering vastab planeeringu lähteseisukohtades esitatud tingimustele.

Soovitused ja tingimused (põhimõttelised) pinnavesi (sh pinnas ja Põltsamaa jõgi);

- Senist sisekasvatuse vee erikasutusluba tuleb ajakohastada, lähtuvalt lisanduvast mahust. Põhimõtted, kui sellised jääksid teadaolevalt samaks, vt ka KSH ptk 6.
- Senise maimukasvatuse ja võimaliku (eelkõige alternatiiv I) kalatööstuse heitvee suubumislahendust muuta. Valida selleks olemasoleva kinnise noor- ja suguküpsete kalade kasvatuse biotiigid (ühendada torustikuga, mis kulgeb kompleksi sisetee all või kõrval, idasuunal).
- Olemasoleva elamu (sh kompleksi teenindajate ööbimishoone) heitvee suublat muuta. Septiku läbinud vesi suunata olemasoleva kinnise noor- ja suguküpsete kalade kasvatuse biotiikidesse (ühendada torustikuga, mis kulgeb kompleksi sisetee all või kõrval, idasuunal). Peale 01.07.2015. a on mõeldav ka imbväljaku ümberehituse kaalumise (tõstes seda ja selle ümbrust 2 m võrra), kuid siiski tuleks eelistada lähenemist, kus suubla muutub (tehniliste lahendite parema sobivuse tõttu).
- Hoonetelt ja kõvakattega pindadelt kokku kogutava vee puhul tuleb arvestada määruks Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed esitatud nõudeid. Nt tootmisobjektidelt kogutud sademevett mitte pinnasesse immutada (katab ka puurkaevu san tsoonile lisanduva 50 m nõude). Soovitav on ka sademevee vahekasutuse kaalumise nt tootmishoonete tarbeveena (kätepesu, WC jms), lähtuvalt säästva arengu põhimõtetest.

Tingimused (leevendusmeetmed) pinnavesi (sh pinnas ja Põltsamaa jõgi);

- Tuurakasvatustes rakendada igal juhul retsirkulatsiooni koos setteeraldusega.
- Tuurakasvatushoonete olmereovesi koguda täiendavasse ja vähemalt 6 m³ mahutisse.
- Kinnistes kasvandustes võtta kasutusele metanooli lisamisel põhinev ja veeringluse sisene denitrifikatsioonifilter (vähendab vee ja energia hulka ning ka lämmastiku emissiooni) ning võimaliku (eelkõige alternatiiv I) kalatöötuse reovesi puhastada ka rasvapüünises.
- Mahutid varustada ületäitumist ennetava lahendiga, mis informeerib (nt valgus- või helisignaal ja mobiilsõnum) haldajat varakult tühjendusvajadusest.
- Ehitustegevuse korral tagada kasutatava tehnika korrasolek ja reostustõrjevahendite olemasolu, avariilukordades (esinemise võimalikkus minimaalne) tegutsemisel.
- KSH lisa 7 põhjal tuleb maapinnas teostatavatele töödele (nt vundament, tiigid jms) eelnevalt võtta arendustegevuse eest vastutava isiku tellimisel määratud isiku poolt veeproov. Örne (32502:002:0103) kinnistu omaniku poolt näidatavast joogiveevõtukohast (vastaval kinnistul). Proovist määrata vähemalt - Escherichia coli, Coli-laadsed bakterid, ammoonium, lõhn, maitse, värvus, hägusus, pH ja elektrijuhtivus (akrediteeritud laborituumis, atesteeritud veeproovivõtjat kasutades). Tööde käigus, iga päev (hommikul ja õhtul), visuaalselt määrata visuaalselt joogivee lõhn, maitse, värvus ja hägusus (tulemused kooskõlastada veeallika omanikuga). Kord kuus korrata veeproovi võtmist ja analüüsimist (tihedada graafikut, kui visuaalne vaatlus näitab veekvaliteedi halvenemist, olukorra fikseerimiseks). Tööde lõppemise järgselt määrata igapäevaselt vee seisundit visuaalselt vähemalt kahe nädala jooksul. Visuaalsed mõõtmised lõpetab veeproovi võtmine ja analüüsimine. Veeproovide tulemustest ja visuaalsetest vaatlustest informeerida vähemalt iga kuiselt ka kohalikku omavalitsust. Vähemalt visuaalse vaatluse alusel fikseeritud veekvaliteedi halvenemisest teavitada koheselt nii tööde läbiviijat kui ka kohalikku omavalitsust. Tööd peatada kuni on garanteeritud sh tööde jätkamise ajaks arendustegevusest huvitatud isiku poolt mõjutatud isikule tasuta joogivesi (asendus), mõjutatud isiku poolsete tingimuste järgselt (tingimuste asjakohasuse üle teeb järelvalvet vähemalt kohalik omavalitsus). Nimetatud tingimus kehtib ka juhul, kui tööde peatamise järgselt on toimunud veekvaliteedi paranemine, kuid on oht selle taas halvenemiseks tööde jätkamisel. Vähemalt Örne (32502:002:0103) kinnistu joogiveeallika halvenemise korral peab arendusest huvitatud isik koos kohaliku omavalitsusega kontakteeruma ka puurkaevude kat nr 14636, 14219, 12033 ja 14635 omanikega, fikseerimaks ka nende joogivee asendusvajadust (ebatõenäoline, kuid vajalik protseduur, vältimaks kaevu omanike vastupidist koormamist), kasutades vajadusel selleks ka puurkaevude passides toodud veekvaliteedi andmeid jm asjakohaseid võrdlusdokumente (võrdlusmeetodite asjakohasuse üle teeb järelvalvet vähemalt kohalik omavalitsus).
- KSH lisa 7 põhjal tuleb eelneva meetme juurde lisada ka seda, et enne ehituslubade väljastamist tuleb ehitusprojektis anda tegevusplaan vee tagamiseks, et ehitaja saaks seda kohe, vajaduse tekkimisel, jälgida. Sinna sätestatakse ka, kuidas ja kui kiiresti vesi tagatakse ning vald kinnitab selle kava.
- Settetahenduse (hoonetes) rakendamisel peab arvestama ka mahutite säilivusega, tagamaks eriolukordades toimivust.

Soovitused ja tingimused (põhimõttelised) põhjavesi (sh varud);

- Senist sisekasvatuse vee erikasutusluba tuleb ajakohastada, lähtuvalt lisanduvast mahust. Põhimõtted, kui sellised jääksid teadaolevalt samaks, vt ka KSH ptk 6.
- Vältimaks tulevasi võimalikke spekulatsioone ning tagamaks naabruskonnale kindlust (mh Veeseaduse mõistes), on soovitatav sisse seada iga-aastane (minimaalselt 5. a kestvusega) veetaseme seire (nt vee erikasutusloa ajakohastamisel). Vastava seire puhul tuleb mõõta veetaseme enne täiendavat veekasutust (üks kord) ja peale seda minimaalselt kord aastas vähemalt puurkaevudes (kat numbritega 14636, 14219, 12033 ja 14635 ning katastriüksusel Örne (32502:002:0103; omaniku poolt määratavast veevõtukohast)), esitades saadud andmed (peale mõõtmisi) ka kohalikele omavalitsusele ja Keskkonnaametile. Tihedada graafikut (olustiku fikseerimiseks), kui visuaalne vaatlus näitab veetaseme vähenemisest, mis segab veetarvitamist ja sellest teavitab seiresse kaasatud kaevu omanik kalakasvatuse haldurit ning ka kohalikku omavalitsust ja Keskkonnaametit. Järgnevas õiguskorrast lähtuvas lahenduseks on kalakasvatuse veevarustuse optimeerimine minimaalse vajaliku tasemeni,

soodustamaks seirekaevudes veetaseme taastumist ehk veevõtu võimalikkust ning vahepealsel ajal tuleb tagada arendustegevusest huvitatud isiku poolt mõjutatud isikule tasuta joogivesi (asendus), mõjutatud isiku poolsete tingimuste järgselt (tingimuste asjakohasuse üle teeb järelvalvet vähemalt kohalik omavalitsus). Joogivee tagamise nõue kehtib kuni tavapärase olustiku (määratlemisel abiks mh varasemad seireandmed ning koostöö vähemalt kohaliku omavalitsuse ja Keskkonnaametiga) taastumiseni või vajadusel püsivate lahendite (nt uued ja sügavamad kaevud, koos veepuhastustehnoloogia tagamisega) loomiseni kalakasvatuse halduri poolt. Vt ka KSH ptk 6.

- Tootmisala puurkaevude koordinaate korrigeerida, vastavalt tegelikkusele (andmed esitatud DP materjalide (OÜ Aka Natura, 2013 - 2014) hulgas), mh Keskkonnaregistris.

Tingimused (leevendusmeetmed) maismaakeskkond sh rohevõrgustik:

- Mõisa ala ulatuses määrata aiale kõrguspiirang 1,2 m ja alt jätta avatuks vähemalt 25 cm.

Soovitused ja tingimused (põhimõttelised) maakasutus DP alal:

- On oluline, et maakasutusfunktsioonide muutus kajastuks ka asjakohastes registrites, st nt Maa-ameti puhul tähendaks see seda, et sihtotstarbeid ajakohastatakse ning Põllumajandusameti puhul muutub maaparandusobjekti ulatus (sh Jõestepõllu kinnistul, tulenevalt sealsetest tegevustest). Muutes senise elamumaa (üldplaneeringus) ärimaaks, siis tuleb kaaluda ka minimaalse elamumaa funktsiooni määratlemist (määrus Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord).
- Maantee kaitsevööndisse jäävad senised infrastruktuuri rajatised kooskõlastada maantee valdajaga, mh lahendades need asjakohaste tingimuste alusel.
- Enne hoonete ehitustingimuste määramist on soovitatav üle kontrollida konkreetse ala radoonioht, vajalike ehitusmeetmete määramiseks, riskide esinemisel (Terviseameti (28.09.2016. a) kiri nr 9.3-4/6313 ja sellele antud vastus, vt ka lisa 7)).

19

KSH läbiviija poolt esitatavad soovitused ja tingimused (arvestades, et tuuliku rajamisel tuleb järgida tuulikute dB taset (vastavalt lõplikule asukohale kas kuni 95 dB (asukohavariant I eelistamisel) või kuni 103 dB (asukohavariant II eelistamisel)) – vastasel juhul on nende edasine kavandamine ja kasutamine keelatud):

Soovitused ja tingimused (põhimõttelised);

- Tuulik ei tohi ületada 95 dB taset, kuna vastasel juhul ei saa garanteerida ümbruskonnas sobiva müraolukorra esinemist (tuuliku variant I valikul) ning 103 dB tuuliku variant II valikul. Ehitusseadustiku kohaselt tuleb tuuliku (elektritootmisrajatis) püstitamiseks taotleda ehitus- ja kasutusluba. Tuuliku täpse tüübi selgumisel tuleb selle paigaldamisele (nt ehitusprojekt) eelnevalt kooskõlastada lahendus vähemalt kohaliku omavalitsuse, Keskkonnaameti, Kaitseministeeriumi ja Terviseameti, esitades ka dokumentatsiooni, mis kinnitab sätestatud müratasemest (maksimaalne deklareeritud) kinnipidamist. Samuti tuleb vastav dokumentatsioon esitada arvamuse avaldamiseks isikutele (sh kinnistute põhiselt), kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada (soovitavalt ≥ 40 dB mõjuala sees olevad maaüksused), võimaldamaks neile tegevuse osas õiguslikult pädevaid tingimusi seada.
- Tuulegeneraatoriga seotud kõikidest kavadeist ja tegevustest tuleb teavitada Kaitseministeeriumit (Kaitseministeeriumi 25.03.2015. a kiri nr 12.3-2/15/1035).
- Detailsem mürahindamine (sh modelleerimine) on vajalik ja võimalik siis, kui on selgunud tuuliku parameetrid. Modelleerimised (halvimatel võimalikel oludel (sh tuule suund, öise taustmüra puudumine jms)) teostada enne tuuliku paigaldamise üle otsustamist (Terviseameti 28.09.2016. a kiri nr 9.3-4/6313, vt ka lisa 7). Müra modelleerimisega paralleelselt üle kontrollida selle ajahetke teadmiste alusel ka tuuliku muud ohutsoonid (mh varjutus, vibratsioon ning lendosised rajatisest) ning tuuleprognoosid, kasutades saadud tulemusi tuuliku paigaldamise üle otsustamisel. Enne ehitusloa võimaliku menetluse lõpetamist teha veel ka üks avalik arutelu (vähemalt üks), kaasates kõiki loamenetlusega seotud isikuid, sh naaberkinnistud. Kohalik omavalitsus saab nii kindlust otsuse sisu ja selle detailide osas, vajadusel neid veel parandades (avaliku tagasiside alusel, vt ka lisa 7).

- Määruse Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba1 alusel on vajalik taotleda välisõhu saasteluba, kui ühel tootmisterritooriumil on projekteeritud katlate võimsused 1,0 MW või enam.
- KSH programmi avalikel aruteludel töid valla esindajad välja, et paikkonnas võib veel tootmistegevust tulla, samas detailteavet (va 2016. a andmestik) ei ole seni selgunud. Seetõttu tuleb siinkohal sedastada, et käesoleval hetkel ei ole võimalik esitada prognoose ning täpsema arendustegevuse plaanide selgumisel tuleb mh kaaluda KSH või KMH vajalikkust, võttes arvesse juba ka käesoleva protsessi tulemusi.

8.2 ERITINGIMUSED JA VAJALIKUD KOOSKÖLASTUSED

Kinnistu omanik (arendaja) on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele ehituslubade väljastamist.

8.3 SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID NING NEIST TULENEVAD EHITUSKEELUALAD

Käesoleva planeeringuga märgitakse ära olemasolevad, likvideeritavad ja seatakse uued vajalikud kaitsealad:

- olemasolev kõrvalmaantee 14136 Adavere-Rutikvere ja 15161 Vao-Kalana-Sulustvere kaitsevöönd – 50 m;
- olemasolev elektriõhuliini ja –maakaabelliini kaitsevöönd – 1 m liinist kahele poole (kokku 2 m);
- olemasolev maaparandushoiuala – kogu planeeritaval alal. Seoses kruntide sihtotstarvete muutmisega vähenevad maaparandushoiuala kitsendused vastavalt maaparanduse projektile;
- olemasolev nitraaditud ala – kogu planeeritaval alal;
- olemasolev kalda ehituskeeluvöönd – Põltsamaa jõel 50 m, Rutikvere I ja Rutikvere II veehoidlatel 25 m;
- olemasolev kalda piiranguvöönd – Põltsamaa jõel 100 m, Rutikvere I ja Rutikvere II veehoidlatel 50 m;
- olemasolev kalda veekaitsevöönd – Põltsamaa jõel, Rutikvere I ja Rutikvere II veehoidlatel 10 m, maaparanduse eesvoolul 1 m;
- avalikult kasutatav kallasrada Põltsamaa jõel 4 m;
- olemasolev puurkaevu (reg.kood PRK0051216) sanitaarkaitseala ulatusega 50m kaevust;
- olemasolev puurkaev (reg.kood PRK0051217) puurkaevu hooldusala 10m kaevust;
- planeeritav servituut ligipääsutele alates 14136 Adavere-Rutikvere kõrvalmaanteest kuni Jõestepõllu kinnistuni projekteeritava välise kalakasvatuse teenindamiseks;
- planeeritav elektriliiniservituut Rutikvere mõisa kinnistule;
- planeeritav elektriliiniservituut Keldri kinnistule;
- planeeritav alajaama servituut Rutikvere mõisa kinnistule.

Detailplaneeringu koostamise käigus on selgitatud välja, et Koigi Vallavolikogu 10.05.2012 otsusega nr 19 Detailplaneeringu lähteseisukohad 1/2012 punkti 4.9.12 toodud servituudi määramise vajadus Jõeste, Veski ja Tagaotsa kinnistutele juurdepääsu tagamiseks on välja selgitatud planeeringu koostamise käigus ning selline vajadus planeeringu koostamise hetkel puudub. Juurdepääsud on tagatud kehtivate olemasolevate lepingute alusel ning vajalikud servituudis seatakse vajaduse tekkimisel. Antud servituudi ala on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel.

9 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Planeeritava ala hoonete ja rajatiste väljaehitamise etapilisus-järjekord on järgnev:

- | | |
|---|---|
| 1. tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistu liitumispunktideni; | 5. kalakasvatushoonete kõrvalhoonete ja biotiikide rajamine – vastavalt eelnevalt koostatud ehitusprojektile; |
| 2. planeeritava sõidutee väljaehitamine; | 6. tuulegeneraatori rajamine; |
| 3. haljasmaa alale planeeritud haljastuse rajamine; | 7. kompleksi juurde kuuluvate parklate väljaehitamine – vastavalt eelnevalt koostatud ehitusprojektile. |
| 4. kalakasvatushoonete väljaehitamine – vastavalt eelnevalt koostatud ehitusprojektile; | |

10 DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

Vastavalt käesoleva detailplaneeringu lähteülesandele on nõutud järgmised kooskõlastused:

1. Kinnistu omanike Veiko Saluste ja Lapavira OÜ-ga;
2. tehniliste tingimuste väljastajatega;
3. Koigi vallavalitsus;
4. Kaitseministeeriumiga;
5. Siseministeeriumiga;
6. Keskkonnaamet;
7. Põllumajandusameti Järva keskus;
8. Veterinaar- ja Toiduamet;
9. Päästeameti Lääne Päästkeskus;
10. Ida-Regionaalne Maanteeamet;
11. Lennuamet;

21

Ühtlasi need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale tehnovõrke projekteeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse.

11 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 tekitaja poolt hüvitada koheselt.

12 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehno-võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafiline osa (vt. lisad).