

1. ÜLDOSA

Maidla küla, Kaasikufarmi maa-ala detailplaneerimise projekt koostatakse OÜ Kalake tellimisel.

Projekti koostamise aluseks on Planeerimisseadus, OÜ Optiset poolt koostatud geodeetiline mõõdistus, Saue vallavalitsuse 10.01.2006 korraldus nr 34, endise farmihoone rekonstrueerimise kavand ja teised asjassepuutuvad kehtivad dokumendid. Planeeringuga nähakse ette kinnise süsteemiga ringvooluga hoonesisese kalakasvatusefarmi ehitus. Kalakasvatusefarm koosneb uusehitusena kavandatavast maimumajast ja olemasolevasse ning laiendatavasse farmihoonesse kavandatavast kaubakala kasvatusest.

Planeeringualale jäävate kinnistute aadressid ja tunnused:

Uus-Kaasiku 72704:003:0215 ja

Kaasikufarmi 72704:003:0214.

2. ASUKOHT OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

Planeeringuala suurusega 7,7 ha asub Kiisa-Maidla tee põhjaküljel Kiisalt ca 6 kilomeetri kaugusel.

Maa-alasse jäävad 42000 m² suurune Uus-Kaasku maatulundusmaa ja 23660 m² suurune Kaasikufarmi tootmishoonete maa.

Maa-ala edelaosas (Kaasikufarmi kinnistu) asub tühjalt seisev 1970-ndatel ehitatud tellistest sisemise raudbetoonkarkassi ja -katuslaega farmihoone.

Maa-ala edela ja kaguosas asuvad segametsatukad ja lehtpuuvõserikud.

Maa-ala kesmine ja põhjaosa on söötis heinamaa.

Maa-ala omab märgatavat kallet põhja suunas. Absoluutsed kõrgused on vahemikus 40,15÷47,96.

Maa-ala piiravad loodest Kaasiku maatulundusmaa, läänest Tigare 9 maatulundusmaa ja Jürimäe elamumaa, lõunast Kiisa-Maidla tee transpordimaa, kagust Saare maatulundusmaa ja kirdest reformimata jätkuvalt riigi omanduses olev maa.

Planeeritavad kinnistud asuvad miljööväärtuslikul alal. (valla Üldplaneeringu järgi "väärtuslik traditsiooniline maastik" ja "miljöökaitseala"). Vt joonis DP 2.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. KRUNDIJAOTUS

Krundijaotuse ja kinnistute sihtotstarvete osas detailplaneeringus muudatusi ette ei nähta. Vt joonis DP 3.

3.2. EHITUSÕIGUS.

Määratakse ehitusõigus ühekorruseliseks juurdehituseks olemasolevale farmihoonele lõpliku ehitusaluse pinnaga 3000 m² ja eraldiseisva ca 800

m² uusehituse jaoks. Juurdehitatavad hooneosad (2 tk) asuvad farmihoone edelaküljel. Olemasolevasse hoonesse on kavandatud kaubakala kasvatus ja olmeruumid ning juurdeehitatavas hooneosadesse biofiltrimajandus. Juurdeehitusse on kavandatud kompressoriruum. Uude eraldiseisvasse hoonesse tuleb maimu- ja noorkala kasvatus. Hoonete katuse kaldenurgaks on 5-15°. Hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatakse tehismaterjale, betoon, mineraalplaat *LUJA*, profiilplekk jms. Nähakse ette teede ning platside korrastamine ja piirdeaia ehitus. Piirdeaiale on ette nähtud kaks väravat. Prognoositav töötajate arv 4-6. Vt joonis DP 3. Ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Saue vallavalitsusega.

3.3. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Kiisa-Maidla teelt olemasoleva mahasõiduga. Planeeritav teedevõrk võimaldab tootmist ja tehnoseadmeid teenindava transpordi juurdepääsu. Hoone juurde on ette nähtud parkimine 10 sõiduautole. Vt joonis DP 3.

3.4. PIIRANGUD.

Kajastatud on teeservituutide vajadused tagapool asuvate Tigare 1, Tigare 9, Ojari ja Uus-Eevardi maakasutajate kasuks. Vt joonis DP 3.

3.5. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS.

Farmi personali poolt tekitatava ja äraveetava olmeprügi mahuti asukoha valikul juhendada sanitaarnõuetest ja mugavusest, konkreetne asukoht lahendatakse hoone projekti mahus.

Planeering ei põhjusta olemasoleva kõrghaljastuse kahjustamist.

Ettevõtte projekteerimisel läbiviidava keskkonnamõju hindamisel tuleb arvestada kõikide olemasolevate ja teadaolevate perspektiivseta ettevõtte poolt põhjustatate keskkonnamõjudega ning hinnata nende koosmõju ja mõjude kumuleerumist.

Tekkivad jäätmed tuleb tasakaalustada või kõrvaldada tekkekohale võimalikult lähedal asuvas jäätmekäitluskohas, mistõttu tuleb hoonete lammutamisel tekkiva/tekkinud püsijäätmed eelistatult tasakaalustada planeeringualal viisil, et jäätmed ei põhjustaks keskkonna saastamist või kahju inimese tervisele. Enne jäätmete taaskasutamist tuleb veenduda jäätmete keskkonnaohutuses.

4. TEHNOVARUSTUS

4.1. VEE KASUTAMINE JA SÖNNIKUMAJANDUS.

Tegemist on retsirkulatsioonikalafarmiga, kus vett taaskasutatakse korduvalt, ajades seda basseinides ringi. Veest eemaldatakse söödast tekkinud tahked osised ning ülejäänud orgaaniline aine lagundatakse

biofiltrites keemilis-bioloogilise protsessi käigus (tekkinud ammoniaak lagundatakse bakterite poolt esimeses *fluid-bed* biofiltris nitritiks ning nitrit muudetakse teises *fixed-bed* biofiltris nitraadiks). Vt joonis DP 4.

4.2. VEE LIIKUMINE JA MAHT.

Puurkaevust väljapumbatav vesi juhitakse mööda trassi bioturvalisuse huvides esmalt maimumajasse ja sealt edasi farmi kaubakala kasvatusse. Farmis rikastatakse vesi *airliftis* (õhutõstuk) hapnikuga ning edasi suunatakse kasvatusbasseinidesse, mille lõpus asuvad settekoonused fekaalide eraldamiseks ringlevast veest. Sealt edasi läheb vesi 2 osast koosnevatesse biofiltritesse, kus lagundatakse ülejäänud orgaaniline aine. Peale biofiltreid toimub vee degaseerimine, mille käigus eemaldatakse veest süsihappegaas. Sealt läheb vesi uuesti ringlusesse läbi *airlifti*.

Farmis ringleb 2900 m³ vett. Kõige suurem hetke vee vajadus on farmi veega täitmist alustades. Kui võtta kuni 500 m³ ööpäevas (5,79 l/s), siis kulub farmi täitmiseks ligi kuus ööpäeva. Edaspidi on vee vajadus palju väiksem. Vett on vaja lisada settekoonuste ja biofiltrite puhastamise järgselt, et kompenseerida nende protsesside käigus tekkinud vee kadu. Settekoonuste ja biofiltrite puhastamise käigus viiakse farmist välja koos lögaga **ca 90 m³ vett ööpäevas**. Sama kogus vett kulub asendamiseks, seega keskmine vee vajadus on ca 90 m³ ööpäevas, mis teeb ca **1 l/s**.

Farmi käivitamisel veega varustamisel ja vee pinnasesse immutamisel tuleb taotleda vee erikasutusluba.

Farmi veest tühjendamise tarbeks rajatakse ülevoolukraav maaparanduse peakraavini, mis asub farmist ca 350 m kaugusel loodes. Maaparanduse peakraav suubub 1,9 km kaugusel Ojari peakraavi. Kraavi trass ja rajamine on kooskõlastatud maaomanikega, kelle maad kraav läbib. Vt joonis DP 4.

4.3. KALAKASVATUSES TEKKIVATE TAHKETE OSAKESTE KÄITLEMINE.

Farmi settekoonustest kogutakse setted kord päevas. Settekoonustest viiakse läga kanalisatsioonitoru kaudu pumplasse ja sealt edasi pumbatakse setitustiiki. Setitustiigil on hermeetiline põhi ja tema suurus on 10x20 m ning sügavus 1,5 m. Setitustiigist voolab settinud vesi lodualale, kus vesi imbub pinnasesse. Võimalik liigvesi lodualalt juhitakse eelmainitud kraavi mööda Ojari peakraavi.

Kasutades ca 190 tonni sööta aastas (kasvatatakse ca 170 tonni kala, kala söödakoefitsient on ca 1,1) tekib umbes 300 t setet, milles on ca 80% vett ja 20% kuivainet. Seega tekib farmist kuni 60 tonni tahkeid osiseid aastas, mida säilitatakse settetiigis ja, mida tühjendatakse kaks korda aastas kevadel ja sügisel. Tekkiva sette realiseerimiseks on

sõlmitud leping kõrvalkinnistu omanikuga. Sete viiakse ära paakautoga. Paakauto juurdepääs settetiigile on tagatud. Vt joonis DP 4.

4.4. OLMEVEEMAJANDUS.

Farmi olme- ja teeninduplokis on ette nähtud kaks valamut, dušš ja WC sansõlmes ning üks valamu kööginurgas.

Farmi olmevesi saadakse kinnistul asuvast puurkaevust.

Olmekanalistsioon on lahendatud plastist *FERTIL* või *SCÖTTLI* 10 m³ kogumismahutiga hoone edelaküljel. Vt joonis DP 4.

4.5. SADEVEEMAJANDUS

Planeeringualal asuva olemasoleva ja planeeritava hoone katuse pind on 3361 m² ja kõvakattega olemasolevate ja planeeritavate teede ning platside pind on 4703 m². Katustelt kogunev vesi juhitakse rennide ja torudega maapinnale ja immutatakse pinnasse. Kõvakattega platsidelt kogunev vesi juhitakse kalletega platsi servadesse ja immutatakse pinnasesse. Planeeringualal formeeruva sademete hulkade arvutus vt lisa 8.

4.6. ELEKTRIVAJADUS.

Olemasolev liitumipunkti peakaitse on 25 A. Kavandatav peakaitse suurus on 125 A. Vt joonis DP 4.

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

-JÄLGITAVUS- Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

-NAABRUSKONNAD- Ala järgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

-AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUSED- Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

-VARJUMISKOHAD- Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste

kohtade tekkimist vältida, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

-ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgselt läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikke jälgitavust ja kaitstust.

-KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Esmalt tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

6. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. okt 2004 määrusele nr. 315 ja tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6.

Kustutusvee vajalik vooluhulk arvestades hoone pinda on 30 l/sek.

Hoonetes ette nähtud niiske tehnoloogiaga kalakasvatus ja vee filtreerimine. Hoonete sisutuses ja sisseseades puuduvad süttivad ja tuleohtlikud materjalid. Kalafarmi kahes eraldi basseinis on 2900 m³ vett mida saab kasutada kustutuseks aastaringiselt.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivuse klass on TP3.

Miinimumkaugus naaberkinnistute piiridest 4 meetrit on tagatud.

Kustutusvee varustus on võimalik farmi kõrval asuvatest olemasolevatest kustutusvee mahutitest (2), millest kummagi maht on 50 m³.

Ringistatud sisetee võimaldab spetsõidukite manööverdumist.

Teeservituutidega on tagatud olemasolevad ajalooliselt väljakujunenud juurdepääsud tagapool asuvatele maakasutustele

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	7,7 ha	
Planeeritud kruntide kogupind	65660 m ²	
Suletud brutopind kokku	3700 m ²	
Parkimiskohtade arv	norm./plan.	
Põllumajanduslike tootmishoonete maa	10/10	
Krunditud maa bilanss		
Pos 1. Maatulundusmaa	100%	
Pos 2. Põllumajanduslike tootmishoonete maa		100%
Suletud brutopinna bilanss		
Põllumajanduslike tootmishoonete maa	100%	

Koostas arh. Rein Ailt