

Detailplaneeringu algataja:
Planeeringu koostamise korraldaja:
Huvitatud isik:

Saaremaa Vallavalitsus
Saaremaa Vallavalitsus
Rauni Põllumajanduse OÜ

Koostaja:

Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteated:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

KOIGI-VÄLJAKÜLA VÄLJAKÜLA LAUDA II DETAILPLANEERING

Töö nr 170425

Versioon 9.06.2026

Projektijuht:

Indrek Himmist

Planeerija:

Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus: seletuskirjas lehti
joonised

21
3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	4
1.5	Olemasolevate maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	6
1.6	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	6
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	11
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	12
3.1	Krundijaotus.....	13
3.2	Kruntide ehitusõigus	13
3.3	Juurdepääs ja parkimine.....	14
3.4	Piirded	15
3.5	Haljastus.....	15
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	15
4.	TEHNOVÕRGUD	15
4.1	Veevarustus.....	15
4.2	Kanaliseatsioon	15
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	16
4.4	Elekter	16
4.5	Soojavarustus.....	16
4.6	Side	16
5.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	16
6.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	17
6.1	Keskkonnakaitselised tingimused	17
6.2	Sotsiaal-majanduslikud ja kultuurilised mõjud	19
6.3	Tuleohutus.....	20
6.4	Kuritegevuse riskide ennetamine	20
7.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	20
8.	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA.....	21

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:1000	leht 2
Põhijoonis M 1:1000	leht 3
Ruumiline illustratsioon	

SAAREMAA VALLAS KOIGI-VÄLJAKÜLA VÄLJAKÜLA LAUDA II DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

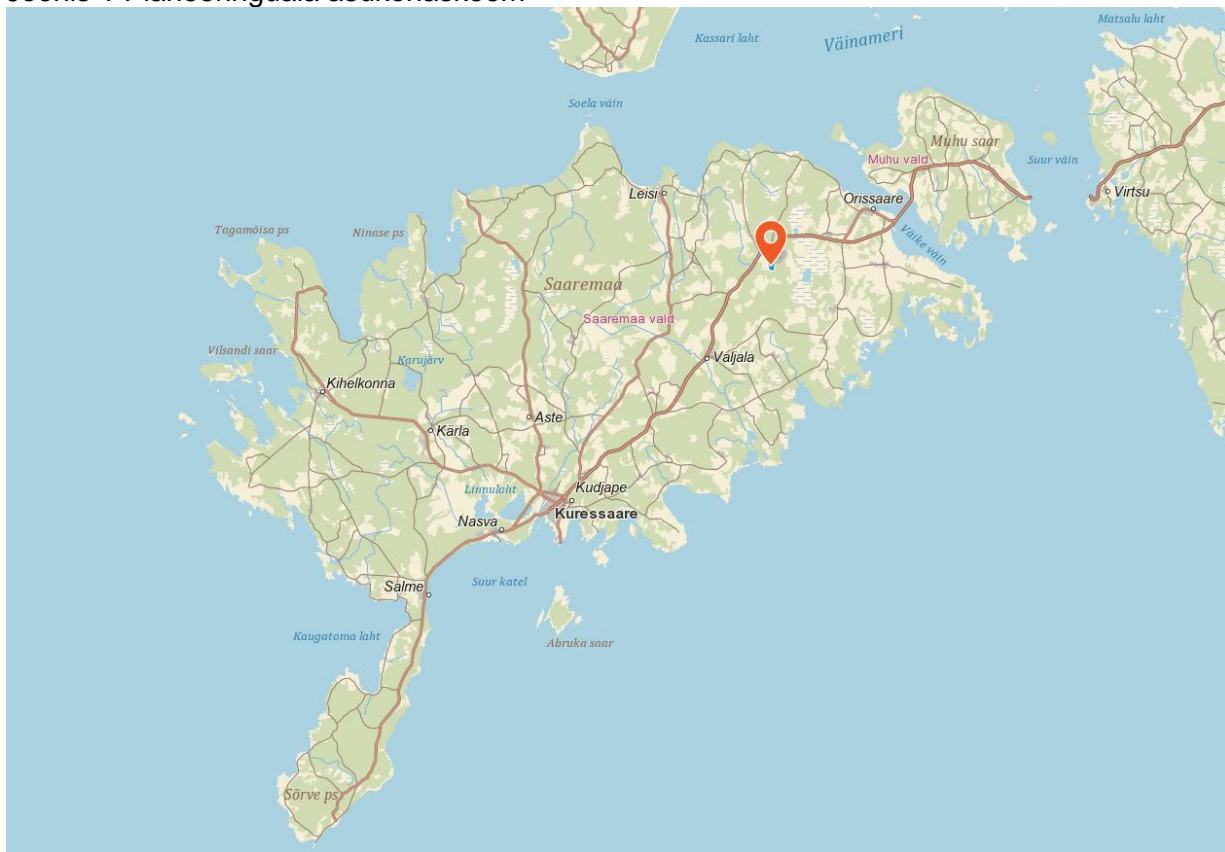
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala hõlmab Koigi-Väljakülas asuvat Väljaküla laut katastriüksust (55001:005:0296) ja osaliselt Imavere külas asuvat Ülase (55001:001:0797) katastriüksust.

Planeeritava ala pindala on ca 13,4 ha

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Väljaküla lauda II detailplaneering algatati 25.11.2025 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1114. Algamise korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine olemasoleva laudakompleksi laiendamiseks, sh noorloomalauda ja poegimislauda ehitamiseks ning olemasoleva veiselauda laiendamiseks, tahesõnnikuhoidla rajamiseks ja silohoidla laiendamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektiijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 25.11.2025 korraldus nr 2-3/1114 Koigi-Väljakülas Väljaküla lauda II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 25.11.2025 korraldusele nr 2-3/1114 Koigi-Väljakülas Väljaküla lauda II detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 25.11.2025 korraldusele nr 2-3/1114 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Väljaküla lauda II detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostas Eco Consult OÜ 2025 Tartu;
- Väljaküla lauda maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 26.08.2008 Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 243;
- Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud 21.12.2009 Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 13;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Jaanus Tahk töö nr 3-1/2025, märts 2025);
- Keskkonnaameti 22.08.2025 kiri nr 6-2/25/15107-2;
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 26.08.2025 kiri nr 4.1-5/2107-1;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Saaremaa vallas Koigi-Väljaküla Väljaküla laut katastriüksusel (55001:005:0296) ja osaliselt Imavere küla Ülase (55001:001:0797) katastriüksusel.

Maa- ja Ruumiameti andmetel on Väljaküla laut katastriüksusel haritavat maad 38474 m², looduslikku rohumaad 5515 m², metsamaad 7077 m² ja muud maad 4172 m².

Ülase katastriüksusel on haritavat maad 67840 m², looduslikku rohumaad 122 m², metsamaad 7326 m² ja muud maad 1159 m².

Planeeringuala piirneb lõunast Naeri (55001:005:0188) ja Ülasemetsa (55001:001:0798), edelast Heina (55001:005:0347), läänest planeeringualast välja jäänud osaga Ülase (55001:001:0797), Reinu (55001:005:0169) ja Raugu (55001:005:0113), põhjast Laurikopli (55001:005:0289) maatulundusmaadega, planeeringuala piirneb idast Väljaküla tee (55001:005:0294) ja Salu-Väljaküla tee L2 (55001:001:0872) transpordimaaga. Teisel pool Väljaküla teed asuvad Väljaküla laut (55001:005:0295) tootmismaa ja Ero-Mardi (55001:005:0073) maatulundusmaa katastriüksused.

Ehitisregistri andmetel on Väljaküla laut katastriüksusel järgmised ehitised:

laut ehitisealuse pinnaga 5356 m²,
sõnnikuhoidla ehitisealuse pinnaga 2200 m²,
puistesöödahoidla ehitisealuse pinnaga 368,4 m²,
silohoidla ehitisealuse pinnaga 4341 m²,
piimakarjafarm ehitisealuse pinnaga 4552,6 m²,
vedelsõnnikuhoidla ehitisealuse pinnaga 2050,8 m²,
asfaltplats ehitisealuse pinnaga 3700 m².

Püstitamisel on puistesöödahoidla ehitisealuse pinnaga 404,8 m², tahkesõnnikuhoidla ehitisealuse pinnaga 1328 m² ja silohoidla ehitisealuse pinnaga 966,6 m². Lisaks on väljastatud ehitisluba veel ühele silohoidlale ehitisealuse pinnaga 2816,2 m².

Ülase katastriüksusel ehitised puuduvad.

Osal detailplaneeringualal kehtib Väljaküla lauda detailplaneering, mis hõlmab endas osa Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0296) katastriüksusest. Nimetatud detailplaneeringu kohaselt on katastriüksusele lubatud rajada hooned ja rajatised 868 pealise lüpsikarja tarbeks, milles on 449 lüpsilehma ja 419 noorlooma, kokku maksimaalselt 630 loomühikut. Detailplaneering on ellu viidud. Lisaks algatas Orissaare Vallavolikogu 05.06.2007 otsusega nr 148 planeeringule keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (edaspidi KSH). KSH on koostatud arvestusega, et käitises hakatakse pidama 449 lüpsilehma ja 419 noorlooma, kokku 868 pealist lüpsikarja maksimaalselt 630 loomühikuga. Kehtiva kompleksloa alusel on Väljaküla lüpsilaudas 350 kohta piimalehmadele ja 50 kohta mullikatele, erivajadustega loomade laudas 60 kohta piimalehmadele ja 40 kohta mullikatele ning noorloomalaudas 50 kohta mullikatele ja 100 kohta vasikatele.

Juurdepääs on tagatud avalikult kasutatavalt Salu-Väljaküla teelt (tee nr 5500016). Avalikult kasutatavale Väljaküla teele jääb ca 20 m pikkune eravalduses olev teelõik (Väljaküla tee 55001:005:0294).

Väljaküla veisefarm paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Väljaküla laut (55001:005:0295) katastriüksusel paikneva puurkaevu (katastri nr 12337) kohaselt on piirkonnas pinnakatteks u 4 m paksune kruusaka liivsavi kiht.

Tootmisterritooriumil ja selle lähiümbruses looduslikud pinnaveekogud puuduvad. Teadaolevalt püsivat pinnasevett farmi territooriumil samuti ei esine.

Keskkonnaportaali andmete kohaselt ei asu planeeringualal looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 4 lõikes 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte, alal ei paikne

teadaolevalt loodusdirektiivi elupaigatüüpe ega ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti.

Lähim tihedama asustusega piirkond on Tagavere külas ca 1,2 km loodes ja Kareda külas ca 1 km kirdes, veidi enam hajali asetsevad Salu küla talud ca 900 m põhja suunas. Koigi-Väljaküla on asustatud pigem hõredamalt ja enam hajali.

1.5 Olemasolevate maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Pindala	Omandi-vorm	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registrios
Väljaküla laut	95038 m ²	eraomand	Maatulundusmaa 70% Tootmismaa 30%	55001:005:0296	3141534
Ülase	76447 m ²	eraomand	Maatulundusmaa 100%	55001:001:0797	2645650

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	KOV	Planeeringualal asub Salu-Väljaküla tee kaitsevöönd
Veeseadus	50 m puurkaevust	KOV	Planeeringualale ulatub Väljaküla laut (55001:005:0295) asuva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini ja 2 m mõlemal pool 0,4 kV õhuliini	Elektrikaabli valdaja	Planeeringualal asub 10 kV ja 0,4 kV õhuliinid

1.6 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala väärtuslike maastike alal.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike

määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

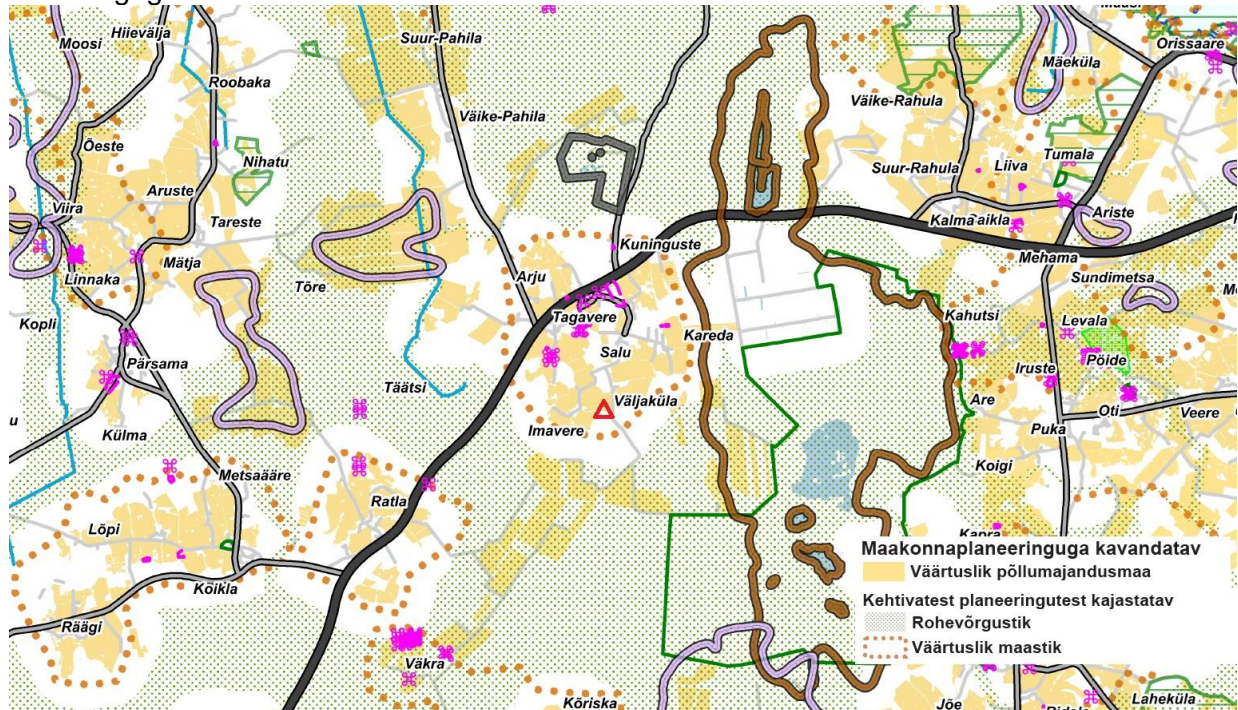
Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringuala puhul ei ole tegemist pärandkoosluste alaga (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud). Planeeringualal asub toimiv laudakompleks, mida soovitakse laiendada.

Seega on detailplaneeringuga kavandatav tegevus üldjoontes Saare maakonnaplaneeringule 2030+ vastav.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+ Planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga.



Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009. a otsusega nr 13, edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringule asub Väljaküla laut katastriüksus reserveeritud tootmismaal ja Ülase katastriüksus juhtotstarbeta alal. Ülase katastriüksuse osas on alale üldplaneeringuga määratud väärtuslik põllumaa.

Üldplaneeringu kohaselt võib olemasolevatele ja reserveeritud tootmismaaadele mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalotstarbe (võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud otstarvete kombinatsioonina). Elamualade läheduses võib arendada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebameeldiv lõhn) väljaspool hoone piire. Liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel tuleb võimalusel vältida tootmismaaadega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade.

Üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtetes toodu kohaselt kuna (endises Orissaare) vallas on suhteliselt vähe ettevõtluse võimalusi, siis on oluline soodsa ettevõtluskliima olemasolu. Looduskeskkonna kvaliteedi tagamise kõrval on oluline ka väärtuslike kultuurimaastike ja loodusliku mitmekesisuse säilitamine. Üldplaneeringu visioonid sõnastavad, et kohalike keskustena soositakse Saikla ja Tagavere küla (asub Koigi-Väljaküla kõrval) arengut, seal on olemasolevad maa-alad äriks ja tootmiseks. Tootmismaid arendatakse eelkõige olemasolevatel endistel põllumajanduslikel ja teistel tootmismaaadel nende laiendamisenä endistes kolhoosi tootmiskeskustes ja Tagavere dolomiidikarjääri alal, kasutades ja vajadusel laiendades olemasolevat infrastruktuuri.

Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete kirjelduse kohaselt on tootmismaa tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste

maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Eraldi on üldplaneeringus välja toodud olemasolevate tootmismaade nimekiri, mille hulgas on ka maa-alad Väljakülas (nüüdne Koigi-Väljaküla).

Üldplaneeringu peatükk 3.2.3. käsitleb tootmismaade maakasutus- ja ehitustingimusi:

1. Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.
2. Olemasolevatele ja reserveeritud tootmismaadele võib mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooni (võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).
3. Olemasolevad tootmisalad tuleb korrastada, mittevajalikud ehitised lammutada. Enne nimetatud nõude täitmist uut ehitusõigust reeglina ei anta.
4. Arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, mis kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid. Elamualade läheduses võib arendada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebameeldiv lõhn) väljaspool hoone piire.
5. Liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel tuleb võimalusel vältida tootmismaadega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade.
6. Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitse sh sadevete puhastamine tootmisterritooriumil.
7. Vajadusel teostada keskkonnamõju hindamine.

Põllu- ja metsamajandusmaa peatüki 3.2.7. maakasutustingimuste kohaselt tuleb väärtuslikud põllumaad hoida hoonestamata ja kasutuses põllumajandusliku maana.

Põllumajandusmaade majandamine on eeltingimus külamaastike ajalooliste, esteetiliste ja looduslike väärtuste säilimiseks. Väärtuslike põllumaade kaitse- ja kasutustingimused:

1. Väärtuslikke põllumaid ei hoonestata.
2. Kõrge viljelusväärtusega põllumaad tuleb võimalikult kasutuses hoida haritava maana.
3. Hoida maad avatuna (vältida võsa teket, niita), eriti maanteedega külgnevaid ja külade vahetus läheduses asuvaid põlde.
4. Vältida põldude struktuuri lihtsustamist, säilitada metsatukad, üksikud puud, kiviaiad ja vared.

Planeeringuga on kavandatud täiendav ehitusõigus Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0296) katastriüksuse tootmismaale uute lautade, tahkesõnnikuhoidla ja silohoidla püstitamiseks ning olemasoleva veiselauda laiendamiseks.

Lisaks on planeeritud olemasolevat laudakompleksi laiendada lääne pool asuva Ülase katastriüksusele, kuhu tuleb kavandata poegimislaut ja tahesõnnikuhoidla (milledest mõlemad asetseksid osaliselt Väljaküla laut tootmismaal, kuid ka osaliselt Ülase väärtusliku põllumaa alal). Lautade planeerimisel on lähtutud loomapidamise

tehnoloogiast ja logistikast, samuti põhimõttest, et söödaala ja sõnniku hoidmise ala asuksid eraldi.

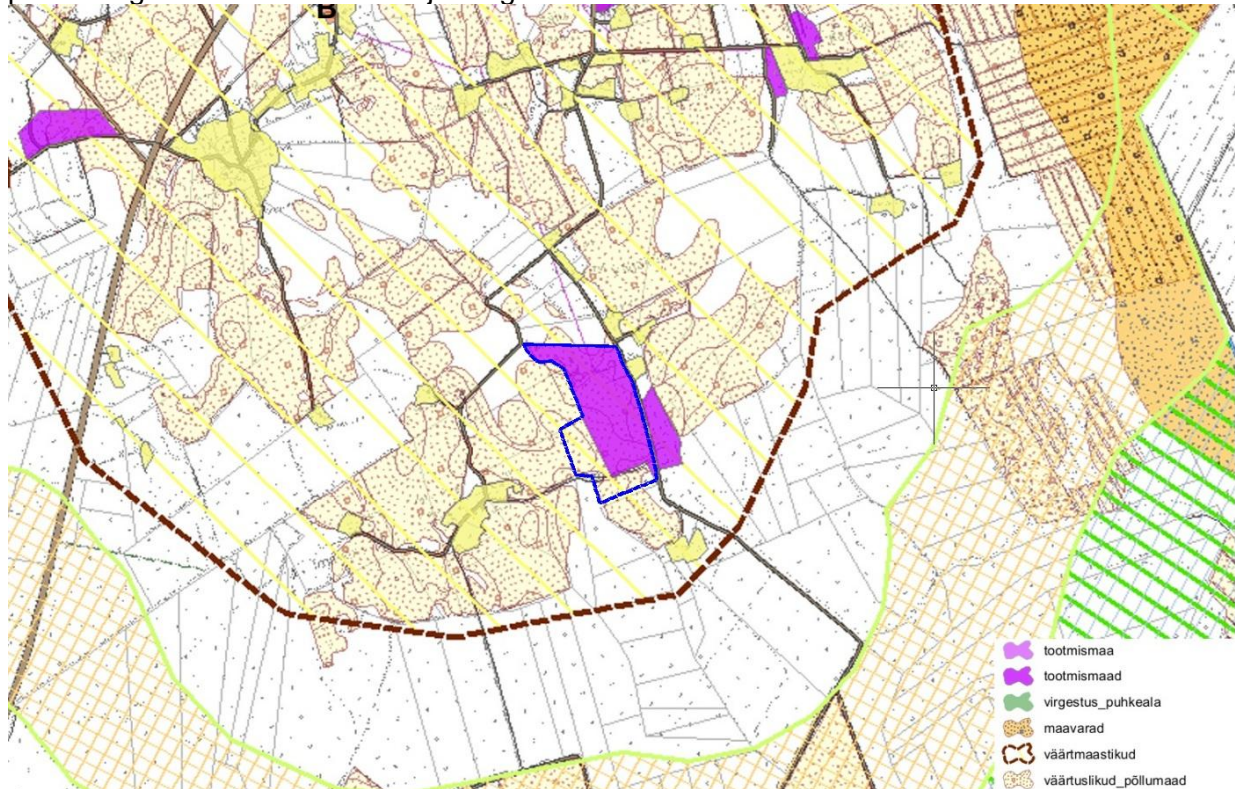
Veisefarmi laiendus on kavandatud üldplaneeringuga juhtotstarbe osas määramata alale, samas alale, mis on määratud väärtuslikuks põllumaaks. Planeeritava tegevuse puhul ei ole tegemist uue tootmiskompleksi arendamisega, vaid olemasoleva põllumajandusliku tootmiskompleksi laiendamisega. Väljaküla laut katastriüksuse suurus on 95 038 m², mis on üldplaneeringuga tervikuna määratud tootmismaa juhtotstarbega alaks. Tootmismaa juhtotstarvet laiendatakse ca 2 ha lääne suunas juhtotstarbeta Ülase katastriüksusele (mille katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ja kogupindala 76 447 m², millest ca 27% moodustaks tulevikus tootmismaa). Nii olemasolevate katastriüksuste kui ka moodustatava katastriüksuse valdav juhtotstarve ei muutu, kuna valdavalt jääb Ülase katastriüksuse juhtotstarve määramata.

Üldplaneeringu kohaselt väärtuslikke põllumaid ei hoonestata ja neid tuleb hoida kasutuses põllumajandusliku maana. Käesoleval juhul on tegemist olemasoleva veisefarmi kompleksi vahetusse lähedusse kavandatava ehitustegevusega, kus on juba olemasoleva põllumajandusliku tootmisega seotud mõjud, sh teatud müra ja lõhn, ning tootmismaa sihtotstarbeliste põllumajanduslike tootmisehitiste kavandamine olemasoleva tootmismaa laiendamiseks väärtusliku põllumaa osas on põhjendatud. Ülase katastriüksusele määratud väärtuslik põllumaa jääb katastriüksuse lõikes valdavalt (ca 73% ulatuses) edasi põllumajanduslikku kasutusse.

Planeeritav laudakompleksi laienemine sobitub piirkonda, kuna seda toetab juba olemasolev laudakompleks ja infrastruktuur (nt teedevõrk, energiavarustuse olemasolu, kommunikatsioonid jms taristu). Tegu on igakülgsest loogilise asetuse ja jätkuga olemasolevale kompleksile.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna Väljaküla laut katastriüksuse osas on planeeringualal reserveeritud tootmismaa juhtotstarve. Ülase katastriüksuse osas planeeringualale juhtotstarvet määratud ei ole, kuid olemasolevat tootmismaa juhtotstarvet soovitakse laiendada ka Ülase katastriüksuse planeeringualasse jäävas osas.

Joonis 3 Väljavõtte Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu kaardist, planeeringuala tähistatud sinise joonega.



2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Saaremaal Koigi-Väljakülas. Lähim keskus Orissaare asub 16 km kaugusel ja Tagavere asub planeeringualast ca 3 km kaugusel. Vallakeskus Kuressaare on planeeringualast ca 43 km kaugusel.

Planeeringualal paikneb olemasolev toimiv veisefarm, mida on kavandatud laiendada ja kaasajastada. Väljaküla veisefarmi koosseisu kuuluval teisel Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0295) katastriüksusel, mis asub planeeringualast ida pool (üle avalikult kasutatava Salu-Väljaküla tee), asuvad laut, tahesõnnikuhoidla, küün, silohoidla ja puurkaev. Nimetatud katastriüksus jääb planeeringualast välja. Eesmärgiks on, et enamus veisefarmist asuks ühel pool Salu-Väljaküla teed. Teisele pool teed olev laut jääb küll esialgu kasutusse (näiteks karantiinilaut), kuid tulevikus on plaan tootmistegevus teisel pool teed lõpetada. Valdava osa veisefarmi tegevusest ühele poole avalikku teed viimine vähendaks Salu-Väljaküla tee kasutamise koormust ja hoiaks veisefarmi tegevuse kompaktsemana. Aktiivsem liiklus ja tegevus jääksid Väljaküla laut ja osaliselt Ülase katastriüksustele.

Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, üksikud transpordimaad ja elumumaad. Planeeringuala piirneb veisefarmi enda katastriüksusega, hoonestamata maatulundusmaadega ja transpordimaaga. Lähim elamu on laudakompleksist 255 m kaugusel (Lauri katastriüksusel 55001:001:1031). Ülejäänud elamud asuvad planeeringualast ca 270 m Otsa (55001:005:0110), ca 340 Vessu (55001:005:0308), ca 370 m Reinu-Tõnise (55001:005:0170), ca 340 m Ero-Antsu (55001:005:0197), ja ca 210 m Vana-Arsti (71401:001:4121) katastriüksusel.

Käesoleva planeeringu juurde 2025. aastal koostatud keskkonnamõju strateegilise hinnangu (KSH) eelhinnangu kohaselt on lõhnahäiringu vastuvõtjateks elanikud. Arvutuslikult leiti, et vastuvõtja juures lõhnatundide 15% piirmäära ületamist eeldatavalt toimuma ei hakka, seda nii sõnniku kui ka digestaadi ladustamisel. Lõhna heite vähendamiseks jälgitakse ja arvestatakse sõnniku väljaveol, kui võimalik, ilmastikutingimustega. Laiendatava käitise asukoha eeliseks on kaugus tiheasustusaladest. Väljaküla veisefarm asub tihedama asustusega kirde ja põhja suunas asuvate (kuhu eeldatavalt põhiliselt tuuled farmi kohalt puhuvad) Tagavere, Salu ja Kareda külast rohkem kui 1,1 km kaugusel. Seega keskkonnamõjudest potentsiaalselt mõjutatava elanikkonna arv on väiksem. Väikseim distants käitise heiteallika ning Lauri katastriüksusel asuva elumaja (katastritunnus 55001:001:1031) vahel on ca 255 m. Kuna tegu on olemasoleva veisefarmi laiendamisega, mida juba kasutatakse põllumajandusliku tootmise eesmärgil, siis ei ole ette näha olulist häiringu kasvu. Väljakujunenud kogukond on teadlik tootmiskompleksi olemasolust ja tegu ei ole uue ega põllumajanduslikust tootmisest erineva tootmise arendamisega.

Veisefarmi paiknemine nõrgalt kaitstud põhjaveega alal seab keskkonnakaitselisi piiranguid intensiivsele maaharimisele ja loomapidamisele, mis omakorda motiveerib keskkonnasäästlikumale tootmisele. Seega laiendatav veisefarm saab olema keskkonnasäästlik, peab vastama parimale võimalikule tehnikale ning farmis tekkivat sõnnikut saab omakorda kasutada ümbritsevate põldude viljakuse tõstmiseks. Ettevõtte planeerib tulevikus anda sõnnikut üle biometaanijaamale, mis tähendab, et hoidlates hakatakse sõnniku asemel hoiustama digestaati ning samuti ei hakka tahesõnnikuhoiud enam sõnnikut nii täis olema, kuna regulaarselt toimuks ka tahe- ja sügavallapanusõnniku suunamine biometaanijaama. See vähendab põldudele laotatava sõnniku mahtu ning seeläbi reostusohu põhjaveele ja lõhnahäiringut.

Üldplaneeringus toodu kohaselt on kokkuleppeliselt (endise) Orissaare valla sisemaal määratud väärtuslikeks kõik põllumaad, millel on olemasolev või potentsiaalne põllumajandusliku kasutuse väärtus. Põhjendatud on olemasoleva tootmismaa laiendamine just põllumajandusliku ettevõtluse arendamiseks, mis toetaks piirkonna arengut.

Planeeringualale on olemasolev juurdepääs avalikult Salu-Väljaküla teelt.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et planeeritava tegevuse asukoht on sobilik, kuna sobitub piirkonna olemasoleva maakasutusega.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Rauni Põllumajanduse Osaühingu poolt laiendatava Väljaküla veisefarmi põhitegevusala on veiste intensiivkasvatuse eesmärgiga toota piima.

Planeeringualale on kavandatud hoonestusala olemasoleva lauda laiendamiseks ja kahe uue lauda rajamiseks, silohoidla ja tahkesõnnikuhoidla. Koos olemasoleva lüpsilaudaga on kokku kavandatud ca 601 lüpsilehmakohta, ca 286 mullikakohta ja ca 114 vasikakohta ehk kokku ca 744 loomühikut. Kõik rajatised on lubatud rajada hoonestusala piires v.a piirdeaiaid.

Silohoidlad on/hakkavad olema varustatud silomahla ja sademetest tekkiva vee kogumiskaevudega, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Väljapumbatud vesi

suunatakse sõnnikuhoidlatesse. Silohoidlad on ehitatud betoonist ning on lekkekindlad, samuti on lekkekindlad ka kogumiskaevud.

Tekkivat vedelsõnnikut hoiustatakse kahes olemasolevas ringja põhiplaaniga vedelsõnnikuhoidlas, mille mahutavused on kokku 18 000 m³. Vedelsõnnikuhoidlad on pealt täidetavad ja varustatud kontrollkaevudega. Vajadusel kaetakse sõnnikuhoidlaid täiendavalt hekseldatud põhuga.

Tahkesõnnikuhoidla on planeeritud virtsahoidlate kõrvale, et eraldada sööda hoidmine ja sõnnikuhoidmine. Veeseaduse § 164 lõige 2 sätestab, et sõnnikuhoidla või sõnniku- ja virtsahoidla peab mahutama vähemalt kaheksa kuu sõnniku ja virtsa ning vajaduse korral, sõltuvalt loomapidamishoones kasutatavast tehnoloogiast, ka sealt pärit reovee.

Ettevõtte soovib tootmise viia ainult ühele poole Salu-Väljaküla teed, uute lautade valmimisel tuuakse Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0295) katastriüksusel olevast laudast loomad uutesse lautadesse. Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0295) katastriüksusel asuvast laudast kujuneks eeldatavalt karantiinilaut (kohti ca 22-le lehmale ja ca 22-le mullikale).

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Krundijaotus

Planeeringujärgne krunt		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Väljaküla laut	134301 m ²	Tootmishoone maa TH Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP Looduslik maa HL Katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa kuni 70%, maatulundusmaa 30 %, ärimaa kuni 25% ulatuses

3.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus alla 20 m² ja üle 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonetele. Planeeringuga on kavandatud hoonestusala ehitusõigusega määratud hoonetele. Kõik rajatised on lubatud rajada hoonestusala piires v.a piirdeaiad.

Krundi pindala: 134301 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Tootmishoone maa TH
Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP
Looduslik maa HL

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5

Hoone suurim lubatud kõrgus: 12,0 m

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 16000 m² (üks hoone maksimaalselt 5000 m²)

Hoonete suurim lubatud maa-alune sügavus: 2,5 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Katusekalle: 0-40 kraadi

Katusetüübid: lamekatus või kahepoolne viilkatus

Harjajoon: paralleelne või risti Salu-Väljaküla teega

Välisviimistlusmaterjalid: keelatud kasutada inimese tervisele ohtlikke viimistlusmaterjale.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on nelja mahasõidu kaudu Salu-Väljaküla teelt. Avalikult kasutatavale Väljaküla teele jääb ca 20 m eravalduses olev teelõik (Väljaküla tee 55001:005:0294).

Farmis vajalikku sööta ja muid abimaterjale transporditakse juba olemasolevas olukorras teistelt objektidelt. Farmist välja transporditakse seal tekkivaid jäätmeid ja sõnnikut. Transpordiks kasutatakse maanteetransporti.

Planeeringu koostamise käigus on Klotoid OÜ koostanud Liiklus- ja seisukorra eksperthinnangu Salu-Väljaküla ja Salu-Imavere teele.

Rauni Põllumajanduse OÜ hinnangul suureneb farmi laiendamise järel teenindava transpordi liiklussagedus ligikaudu 15%. Seega oleks peale laienduse valmimist suurima liiklussagedusega kohas – Salu-Imavere tee alguses – liiklussagedus hinnanguliselt 133 autot ööpäevas ja hooajalistel silo-perioodidel 265 sõidukit/ööpäevas.

Ekspert hinnangus välja toodud lahendusettepanekud:

1. Kehtestada Salu-Imavere ja Salu-Väljaküla teel piirkiirus 50 km/h. See muudaks olemasoleva tee laiuse ja plaanikõverad vastavaks kehtivatele normidele ning suurendaks liiklusohutust. Piirkiiruse kehtestamisel tuleks paigaldada vastavad liiklusmärgid (351 „Suurim kiirus“) EVS 613:2001 nõuetele vastavalt. Kõige väiksema plaanikõvera raadiusega kohas Salu-Imavere ja Salu-Väljaküla teede ristmikule tuleks paigaldada vähemalt ohtlikku kurvi tähistavad liiklusmärgid (141 ja 142) EVS 613:2001 nõuetele vastavalt.
2. Puhastada teega külgnev ala teemaa piirides või vähemalt 2,5 m laiuselt võsast ja puudest, et parandada nähtavust ja võimaldada sõidukitel ohutult üksteisest mööduda, kasutades selleks teepeenraid.

Hajaasustuses parkimisala kavandamiseks puuduvad kehtivad normid ja standardid. Parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohti on vaja ainult töötajatele. Hetkel pargivad autod lauda ida ja lõunaküljel asuval kõvakattega alal. Täiendavate parkimiskohtade asetus lahendada uute hoonete projektiga. Parkimine on lubatud lahendada ainult krundisisiselt.

Planeeringuala lõunaosas paikneb pärandkultuuriobjekt Imavere ja Välja külade vaheline vankritee, registreerimisnumber 550:KAT:015. Tee kohale uusi ehitisi kavandatud ei ole ja tee säilitatakse.

3.4 Piirded

Planeeringu koostamise on farmi territooriumil keevisvõrkaiaaga piiratud loomsete jäätmete ala. Juurdepääs loomsete jäätmete alale lahendada farmi territooriumi poolt. Ajalooline kiviaia jalg asub krundi lõunaosas olemasoleva pinnastee äärtes. Kiviaed säilitada.

Turvalisuse või karjatamise eesmärgil võib farmi ala täielikult või osaliselt piirata aiaga. Piirded ei tohi takistada liikumist planeeringuala lõunaosas asuval pärandkultuuri objektidel Imavere ja Välja külade vahelisel vankriteel.

Piirde rajamisel on võimalikuks piirdeüübiks maksimaalselt 1,6 m kõrgune roheline toonis keevisvõrkaed. Karjaaedadeks kasutada elektrikarjuseid vmt madalamaid piirdeid.

3.5 Haljastus

Planeeritav krundil on enamuses osas farmikompleksi ehitised, põhja ja lõuna osas on looduslik ala vähese kõrghaljastusega ning lääne osas haritav maa. Põhja ja lõunaosas paiknevale looduslikule alale uusi ehitisi kavandatud ei ole ning need alad tuleb säilitada loodusliku alana. Lubatud on karjatamine.

Krundi Salu-Väljaküla teeäärde rajada kõrghaljastust varjamaks otsevaadet farmile ning seeläbi vähendada visuaalset- ja valgusreostust.

Olemasoleva lauda taga asuv vall likvideeritakse, uus vall tuleb rajada krundi läänepoolsesse osasse uute lautade taha. Valli otsa võib rajada põõsas- ja/või kõrghaljastust.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritav ala on tasane languga lääne suunas, absoluutsed kõrgused on vahemikus 13,5-15,7 m.

Teed ja platsid tõsta ümbritsevast maapinnas veidi kõrgemale.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Olemasolev farm kasutab olmeveeks Väljaküla laut (55001:005:0295) katastriüksusel asuvat puurkaevu. Tootmistsükli vältel moodustub farmi veetarbimine loomade joogiveest, lüpsiseadmete ja lautade puhastamiseks mõeldud veest ja olmeveest.

Kehtiva kompleksloaga lubatud veevõtt on kuni 24 000 m³ aastas. Arvutuslikult oleks laiendatud farmis veekulu u 32 000 m³ aastas ehk 2666 m³ kuus, seega on vajalik suurema veevõtu koguse taotlemine.

Planeeritava hoonestuse veetarbimine on kavandatud olemasoleva puurkaevu baasil.

4.2 Kanalisatsioon

Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on põhjavesi piirkonnas pinnaselt tuleneva reostuse suhtes nõrgalt kaitstud.

Väljaküla farmikompleksis on heit- ja reovee teke seotud tehnoloogilise veekasutusega, kus tekkivast heitveest moodustab $\frac{3}{4}$ piimatootmisega seotud

seadmete ja ruumide pesuvesi (piimajahutid, lüpsiplats, lüpsiseadmed, piimaruum) ning ¼ tekib WC ja dušširuumi kasutamisest. Väljaküla farmikompleksis suunatakse kompleksis tekkiv heit- ja reovesi vedelsõnnikuhoidlatesse. Sadeveed juhitakse teekallete abil farmi ümber asuvatele rohealadele. Seega välditakse põhjaveekogumi keemilise ja koguselise (vee kasutuse jälgimine) seisundi halvenemist.

Uute hoonete reovesi on kavandatud käidelda samal viisil ehk suunata tekkiv heit- ja reovesi vedelsõnnikuhoidlatesse.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sadeveed juhitakse teekallete abil farmi ümber asuvatele rohealadele ja kraavidesse.

Sademevee kogumisel ja käitlemisel tugineda määrusele "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused."

Sademevee nõuetele vastavuse tagamiseks teostada kõvapindadega platside ja teede regulaarset kuivpuhastust.

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

4.4 Elekter

Olemasoleval farmikompleksil on liitumine OÜ Elektrileviga ning peakaitsme suurus on 200 A. Planeeringuga ei ole kavandatud peakaitsme suurendamist.

Taastuenergia allikana lubatud paigaldada päikesepaneelid. Paneelid võib paigaldada ainult hoonestusalale.

4.5 Soojavarustus

Olemasoleva olmeploki küte on lahendatud maaküttega. Uute hoonete olmeplakkide küte lahendada elektribaasil, lubatud on erinevad soojuspumbad. Maaküttekontuur ja puuraugud on lubatud rajada ainult hoonestusala piires.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate mobiilsete lahenduste kaudu.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Elektriliitumise rajamiseks on Väljaküla lauda kinnistul (registriora number 3141534) isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks.

Väljaküla lauda kinnistul (registriora number 3141534) on seatud realservituut (teeservituut) kinnistu nr 420850 igakordse omaniku kasuks.

Täiendavad servituutide vajadused puuduvad.

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeritav tegevus ei hõlma keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid keskkonna mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole.

Eeldatavalt ei ületa kavandatav tegevus tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringuga kavandatul puudub piiriülene mõju.

Eco Consult OÜ on koostanud Väljaküla lauda II detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu.

Eelhindangust tulenevad ettepanekud negatiivsete keskkonnamõjude vähendamiseks.

Väljaküla veisefarmi laiendamiseks läbiviidavate ehitustööde käigus tuleb negatiivsete keskkonnamõjude vähendamiseks kasutusele võtta vähemalt alljärgnevad meetmed:

- olemasoleva taimeestiku, eriti kõrghaljastuse säilitamine võimalikult suures ulatuses;
- eemaldatava pinnase nõuetekohane hoiustamine ja taaskasutamine pinnase planeerimiseks ja haljastustöödeks;
- jäätmete liigiti kogumine, nõuetekohane hoidmine ja üleandmine vastava keskkonnalooga käitlejale;
- kütuse ja kemikaalide ohutusnõuetele vastav hoidmine ja käitlemine;
- vajalike mehhanismide ja masinate võimalikult efektiivne kasutamine, vältides liigse müra- ja õhusaaste teket;
- lammutus- ja ehitusmaterjalide ning ehitusjäätmete hoidmine viisil, mis väldiks ümbruskonna prügistumist;
- töötamine ainult argipäevadel, tööajal;
- õigusaktide nõuete ning asjakohaste ohutusnõuete järgimine.

Laiendatud veisefarmi käitamisel tuleb negatiivsete keskkonnamõjude vähendamiseks kasutusele võtta vähemalt alljärgnevad meetmed:

- tehniliste nõuete järgimine käitise töötamisel;
- keskkonnanõuete täitmine vastavalt kompleksloale ja seadusandlusele;
- keskkonnamõju eelhindangu aruandes kirjeldatud leevendusmeetmete järjepidev ja tõhus rakendamine;
- teenindavate sõidukite tehnilise korrasoleku tagamine ning liiklusvoogude planeerimine müra ja välisõhu saaste vähendamiseks;
- jäätmete liigiti kogumine, nõuetekohane hoiustamine ja üleandmine vastavat luba omavale käitlejale;
- haljastuse rajamine eelkõige valla tee ja laudakompleksi vahelisele alale visuaalse häiringu vähendamiseks ning maastikupilti sobitumise parandamiseks;
- puhtuse jälgimine lautades;

- sõnniku õigeaegne eemaldamine lautadest;
- sõnniku väljaveol ilmastikutingimuste jälgimine;
- seadmete profülaktiline hooldus;
- kasutatavate kemikaalide ohutusnõuetele vastav hoidmine ja käitlemine;
- korjaste hoiustamine lekkekindlas konteineris, konteineri regulaarne tühjendamine ning bioohutusnõuete täitmine lõhnahäiringute ja keskkonnamõjude vähendamiseks;
- õigusaktide ja ohutusnõuete range järgimine farmi igapäevases tegevuses;
- korrapärane suhtlus kohaliku omavalitsuse ja teiste asjakohaste huvirühmadega, et ennetada ja vähendada sotsiaalmajanduslikke häiringuid ning tagada läbipaistev infovahetus.

Planeeringuga tehtud ettepanekud negatiivsete keskkonnamõjude vähendamiseks.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
 - Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
 - Karjatamisel lähtuda Veeseaduses kehtestatust ehk põllumajandusloomade pidamisel välitingimustes välditakse pinna- ja põhjavee saastumist.
 - Väljaküla farmikompleksis suunatakse kompleksis tekkiv heit- ja reovesi vedelsõnnikuhoidlatesse. Sadeveed juhitakse teekallete abil farmi ümber asuvatele rohealadele. Sellega välditakse põhjaveekogumi keemilise ja koguselise (vee kasutuse jälgimine) seisundi halvenemist.
 - Ettevõtte tootmisprotsessid toimuvad ja kõiki ettevõttes kasutatavaid tooraineid käideldakse kinniselt või kinnistes ruumides. Lautade põrandad tuleb betoneerida, samuti peavad sõnnikuhoidlad ja silohoidlad olema lekkekindlad. Sellega välistatakse kõik kontrollimatud ja hajusad heitmed.
 - Sõnniku laotamisel lähtuda veeseadusest.
 - Loomade pidamisel tekib lõhnavaid ühendeid. Ühendite lenduvuse vähendamiseks hoida hoidlad kaetuna loomuliku koorikuga (ja põhukihiga) ning vedelsõnnikuhoidlates viia segamine läbi vaid enne hoidlate tühjendamisi. Ettevõtte planeerib tulevikus anda sõnnikut üle biometaanijaamale, mis tähendab, et hoidlates hakatakse sõnniku asemel hoiustama digestaati ning samuti ei hakka tahesõnnikuhoidlad enam sõnnikut nii täis olema, kuna regulaarselt toimuks ka tahe- ja sügavallapanusõnniku suunamine biometaanijaama. See vähendab lõhna häiringuid piirkonnas.
- Võimalusel lõhna heite vähendamiseks jälgida ja arvestada sõnniku väljaveol ilmastikutingimustega.
- Hädaolukordade ennetamiseks rakendada lekete varajase avastamise süsteemi. Äkkheidete ja õnnetusjuhtumite tekke puhuks töötada välja hädaolukorra plaan.
 - Loomsete jäätmete ala juurdepääs tuleb lahendada farmi territooriumi poolt, et korjaste peale laadimine ei toimuks avalikult kasutatava tee pool.
 - Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida

niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

- Ehitustegevuse aegselt peab seadmete ja tehnika hoidmine ja käsitlemine olema tagatud selliselt, et saasteainete pinna- ja põhjavette sattumine on välistatud.
- Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba/registreeringut omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtuda jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Liikluse müra vähendamiseks on planeeringuga tehtud ettepanek vähendada Salu-Väljaküla teel piirkiirust kuni 50 km/h.
Lisaks ajastada suurem osa transpordist päevasele ajale ning vähendada mootorite tühikäiku.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest.
- Sademevee juhtimisel suublasse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
- Jäätmete kogumine ja käitlemine toimub vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale nr 26, vastu võetud 26.08.2022.a.

6.2 Sotsiaal-majanduslikud ja kultuurilised mõjud

Kavandatava tegevuse tulemusena tekib tõenäoliselt juurde mitu töökohta, mis suurendab piirkonna tööhõivet. Tööhõive suurenemisega kaasneb kohalikule omavalitsusele laekuv maksutulu.

Laiendatud, kui ka mitte laiendatud, veisefarmi käitamisega võib kaasneda mõju sotsiaalmajanduslikule keskkonnale seoses tekkiva müra, õhusaaste ja objekti teenindava transpordi koormusega. Arvestades kasutatavaid tehnilisi lahendusi, planeeritavaid leevendusmeetmeid ning modelleerimistulemusi, ei ole põhjust eeldada, et laiendatud veisefarmi käitamisega kaasneks sotsiaalmajanduslikule keskkonnale oluline negatiivne mõju. Potentsiaalne häiring on lokaalne, ajaliselt piiratud ja kontrollitav kehtestatud nõuete ja nõuetekohase käitamise kaudu.

Oluline kultuuriline mõju ettevõtmisel puudub.

6.3 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletõrjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete tulepüsivusklass lahendada ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Siseministri 18.02.2021 määruse „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 järgi, kui hoone tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormus on 0-600 MJ/m² on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Olemasolev tuletõrje veevõtukoht on likvideeritud. Uus on kavandatud farmi territooriumile Salu-Väljaküla tee lähedusse.

Planeeringu joonisel on markeeritud veevõtumahutite ja veevõtukoha tinglik asukoht.

6.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

Planeeritava farmi laiendamisega ei kaasne otsest kuritegevuse riski suurenemist, kuid territooriumi kasutus võib teatud tingimustel soodustada vargusi, vandalismi või omavolilist viibimist alal.

Järgnevalt on toodud soovitusel kuritegevuse ennetamiseks:

- Farmikompleks piirata aiaga, mis takistab omavolilist juurdepääsu. Karjamaade puhul kasutada lisakaitseks elektrikarjust.
- Farmi territooriumile rajada välisvalgustus, mis tagab nähtavuse pimedal ajal ja vähendab varjatuse võimalust. Välisvalgustus täiendada liikumisanduritega.
- Territooriumile on soovituslik paigaldada videovalve.
- Valgustus ja videovalve projekteerida nii, et see ei tekitaks häiringuid lähedal asuvale elamualale.
- Hoone projekteerida hea nähtavuse põhimõtte järgi, hoone ümbrus peab olema avar ja ilma varjatud nurgatagusteta.
- Aknad, ukse ja muud sissepääsupunktid projekteerida vandaalikindlate lahendustega.
- Vajadusel kasutada turvatöötajat või patrullteenust väljaspool tööaega.

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Uute katastriüksuste moodustamine ja neile sihtotstarvete määramine.
3. Planeeritavate ehitiste projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hooneid teenindavad teed ja tehnorajatised ning kaitsevall peavad olema rajatud ja võetud kasutusele hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise/kasutusteatiste esitamise ajaks.

8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus alla 20 m² ja üle 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonetele. Planeeringuga on kavandatud hoonestusala ehitusõigusega määratud hoonetele. Kõik rajatised on lubatud rajada hoonestusala piires v.a piirdeaiad.

Krundi pindala:	134301 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tootmishoone maa TH Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5
Hoone suurim lubatud kõrgus:	12,0 m
Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind:	16000 m ² (üks hoone maksimaalselt 5000 m ²)
Hoonete suurim lubatud maa-alune sügavus:	2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2
Katusekalle:	0-40 kraadi
Katusetüübid:	lamekatus või kahepoolne viilkatus
Harjajoon:	paralleelne või risti Salu-Väljaküla teega
Välisviimistlusmaterjalid:	keelatud kasutada inimese tervisele ohtlikke viimistlusmaterjale.