



ANNE STRATI
ARHITEKTUURIBÜROO

Osaühing Anne Strati Arhitektuuribüroo
Lina 18b, Pärnu linn, Pärnumaa 88317
kontakt: anne.vaisma@gmail.com, +372 521 5490
Reg kood 11101661, MTR EEP 00266, Muins.tegevusluba E362/2008



VILLA LAUT DETAILPLANEERING
VILLA KÜLA, VILJANDI VALD, VILJANDI MAAKOND

TÖÖ NR 613-24

Tellija:

Viljandi Vallavalitsus

Vastutav spetsialist:

arhitekt Anne Vaisma
volitatud arhitekt tase 7
177638

juuni 2025

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID	2
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID	2
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	3
3.2	PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS	3
3.3	KRUNTIDE ANDMED, MAAKASUTUS	4
3.4	TEHNOVÕRGUD	4
4.	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	4
4.1	ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS	4
4.2	EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED	5
4.3	HALJASTUS JA VÄIKEVORMID	6
4.4	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	6
4.5	VERTIKAALPLANEERIMINE	6
4.6	TEHNOVÕRGUD	6
4.6.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	6
4.6.2	Elektrivarustus	7
4.6.3	Sidevarustus	7
4.6.4	Välisvalgustus	7
4.6.5	Soojusvarustus	7
4.7	TULEOHUTUS	7
4.8	KITSENDUSED JA PIIRANGUD	7
4.9	KURITEGEVUSRISKIDE VÄHENDAMINE	8
4.10	RADOONIRISK	8
5.	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVA MÕJU HINDAMINE	8
6.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED	11
7.	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE	12

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID

- Planeerimisseadus (väljandja Riigikogu, vastu võetud 28.01.2015)
- Maaparandusseadus (väljandja Riigikogu, vastu võetud 16.05.2018)
- Ehitusseadustik (väljandja Riigikogu, vastu võetud 11.02.2015)
- Tuleohutuse seadus (väljaandja Riigikogu, vastu võetud 05.05.2010)
- Tarvastu valla üldplaneering (kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10).
- Tarvastu Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 45 kehtestatud „Katastriüksuse Villa laut osa-ala detailplaneering“ (töö nr 2014-13).
- Viljandi Vallavolikogu 19. detsember 2024 korraldus nr 262 Villa laut detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine (Lisa 1 ja Lisa 2).
- Maa- ja Ruumiameti arvamus Villa laut detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kohta 10.03.2025 nr 12-1/25/426-2.
- Siseministri määrus nr 10 18.02.2021 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
- Siseministri määrus nr 8 16.02.2021 "Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded".
- Keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müranormtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- „Linnamäe Talu FIE Villa laudadetailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise Programm“, koostanud Inspiring Environment OÜ, 2023.
- EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur."
- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Ricabell OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr ATG 23031).
- Põllumajandus- ja toiduameti 30.03.2023 nr 6.2-2/15284 seisukoht Villa laut detailplaneeringu algatamise kohta.
- Transpordiameti 23.03.2023 nr 7.2-2/23/6623-2 seisukoht Villa laut detailplaneeringu algatamise kohta.
- ja muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva farmikompleksi laiendamine, mille käigus rajatakse olemasoleva H- kujulise laudahoone asemele kaks uut lauta ja olemasolevat lüpsilautu laiendatakse. Lisaks rajatakse kaks täiesti uut lauta, 640-le mullikale ja vasikalaut 190-le vasikale. Planeeritakse ehitada sõnniku- ja silohoidlad, kore- ja puistesöödahoidlad ning uus puurkaev.

Omaniku sooviks on farmi hooned paigutada ühele kinnistule ja eraldada hoonestamata karjamaa, mistõttu liidetakse Õuna-Metsa kinnistu Villa laut kinnistu lõunapoolsele osale ja põhjapoolsest osast moodustatakse eraldi krunt.

Detailplaneeringu eesmärgiks on lahendada planeeringuala ehitusõigused, heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, keskkonnakaitselised abinõud, liikluskorraldus ja vajalikud tehnovõrgud. Laiendustööd võimaldavad farmikompleksis jätkata lehmade pidamist suurendatud mahus. Laudakompleksi laiendustöödel arvestatakse endise Tarvastu Valla üldplaneeringuga, võimalike keskkonnamõjude ning ruumilise ja säästva arengu põhimõtetega.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala paikneb Viljandimaal Villa külas asuva Villa kinnistu lõunaosas ja selle suurus on ligikaudu 16 ha. Alast vasakule jääb Viljandi-Väluste-Mustla tee (kõrvalmaantee 24155, piirkiirus antud lõigul on 70 km/h). Planeeringualale on kaks mahasõitu, mis asuvad vastavalt riigitee 24,428 ja 24,612 kilomeetril.

3.2 PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Kavandatud tegevuse alal, Villa lauda maaüksuse lõunaosas, asub planeeringu koostamise ajal olemasolev laudakompleks, mis koosneb kolmest laudahoonest ja neid ühendavast tehnoloogilisest blokist, kus asub ka lüpsiplats ning olmeruumid. Laudahoonetest põhja suunas asuvad silohoidlad, sööda hoiustamiseks küün, tahesõnnikuhoidla ja rõngasmahuti tüüpi vedelsõnnikuhoidla (maht 8000 m³). Lautade juurde kuuluvad biotiigid (ida suunas), milledest üks jääb osaliselt Suur-Villa kinnistule. Farmil on kasutuses oma puurkaev (puurkaevu katastri nr 6248). Kinnistul asub ka alajaam.

Olemasolevast laudakompleksist põhjapoole jääv ala ja Õunapuu-Metsa kinnistu (hoonestamata), kuhu kavandatakse rajada noorloomalaudad ja sõnnikuhoidlad, on hetkel kaetud metsaga.

Lähim naaberkinnistu hoone, milleks on kahekorruline korterelamu, jääb olemasolevast laudast 175 m kaugusele lõunas asuvale Uue-Villa kinnistule.

Lähimaks looduskaitseks objektiks on laudast ca 2,2 km kaugusel läänes asuv Kõõsi künnapuu (KLO4000270). Farmist ca 2,3 km kaugusel idas asub Natura 2000 võrgustikku kuuluv Võrtsjärve linnuala (RAH0000104). Võrtsjärv ja Võrtsjärve Hoiuala (KLO2000173) ning Natura 2000 võrgustikku kuuluv Võrtsjärve loodusala (RAH0000595), asuvad farmikompleksist ca 3,5 km kaugusel idas.

Maakasutuse ja majandustegevuse poolest saab farmi lähiümbrust lugeda põllumajanduspiirkonnaks - PRIA registri andmetel on farmi lähiümbruses valdavalt põllumaad. Lähimad elamud paiknevad laudahoonetest lõunas, Uue-Villa kinnistul (ca 175 m kaugusel), ning läänes (ca 440 m kaugusel).

3.3 KRUNTIDE ANDMED, MAAKASUTUS

Planeeritavate kinnistu andmed:

Krundi tähis	POS 1	POS 2
Aadress	Villa laut	Õunapuu-Metsa
Katastritunnus	79901:003:1510	79901:003:0001
Pindala m ²	463379 m ²	19292 m ²
Kasutamise sihtotstarve	maatulundusmaa 90% (M) tootmismaa 10% (T-põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa)	maatulundusmaa 90% (M) tootmismaa 10% (T-põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa)

3.4 TEHNOVÕRGUD

Villa laut kinnistul asub puurkaev (puurkaevu katastri nr 6248), millest läheb veetrass olemasolevatesse lautadesse. Olmebloki reoveekanalisatsioon on suunatud läbi settekaevude biotiiki. Lautadest tulev vedelsõnnik kogutakse lägahoidlasse.

Kinnistul Villa laut asub alajaam, millest läheb maakaabel olemasolevasse lauta. Krundi läänepoolses osas kulgeb kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 10 m mõlemale poole.

Detailplaneeringu maa-alal paikneb drenaažisüsteem, mis ei ole arvel maaparandussüsteemide registris. Villa laut detailplaneeringu maa-ala piirneb põhjapoolt Linnusoo (MS kood 3020838000060/001) maaparandusehitisega, sh Õunapuu-Metsa katastriüksus piirneb Linnusoo maaparandusehitise eesvooluga. Maa-ala kagunurka läbib Saare (MS kood 3101650010010/002) maaparandusehitise eesvool. Avatud eesvoolu, mille valgala on alla 10 km², kaitsevöönd ulatub eesvoolu mõlemal kaldal 12 m kaugusele.

Lauda ümber on ehitatud drenaaž, mis suubub krundi lõunaosas olevasse kraavi.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

tähis	Planeeritav krundi Kasutamise sihtotstarve	Krundi planeeritav suurus	Moodustatakse kinnistutest	Liidetavate-lahutatavate osade suurus
POS1	Tootmismaa 100% (T- põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa)	118259 m ²	79701:003:0001 79701:003:1510	79701:003:0001- 98967 m ² 79701:003:1510- 19292 m ²
POS2	Maatulundusmaa 100% (M)	364415 m ²	79701:003:0001	79701:003:0001- 98967 m ²

tähis	Piiripunktide koordinaadid
POS1	6459478.49 610825.12 6459485.75 610873.60 6459782.89 610905.84 6459993.76 610897.37 6459913.29 610566.91 6459876.61 610567.77 6459658.95 610636.65 6459574.69 610676.36 6459527.80 610684.27 6459588.45 610801.92
POS2	6459913.29 610566.91 6460072.95 611222.97 6460084.01 611221.08 6460212.56 611234.75 6460199.01 610994.05 6460541.54 611008.13 6460565.57 610841.33 6460568.11 610812.77 6460886.58 610790.61 6460836.45 610718.97 6460842.59 610555.76 6460663.42 610527.55 6460649.09 610681.90 6460548.88 610680.58 6460531.80 610519.96 6460309.93 610538.87 6460156.95 610561.23

4.2 EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

	POS 1	POS 2
Hoonestusala suurus / Suurim lubatud ehitisealune pind	71015 m ² / 35000 m ²	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast	14 m	-
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 maapealset korrust	-
Hoonete ja rajatiste arv	piiranguta	-
Katusekalle	vastavalt projektile	-
Tulepüsisus	vastavalt projektile	-
Välisviimistlus	vastavalt projektile	-

Kõik hooned ja tootmiseks vajalikud rajatised peavad paiknema hoonestusalas. Väljapoole hoonestusala on lubatud rajada tehnokommunikatsioone ja piirdeaedu.

Planeeritava hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada kohaliku omavalitsusega eskiisstaadiumis.

4.3 HALJASTUS JA VÄIKEVORMID

Planeeritava krundi POS 1 põhjapoolses osas säilitada hoonetest vabal alal olemasolev kõrghaljastus. Täiendavalt istutada puud lautadest lõunapoole, et luua roheline puhervöönd elamufunktsiooniga naaberkinnistu vahele.

Tootmisterritooriumi on lubatud piirata kuni 2,5 m kõrguse võrk- või keevispaneelaiaga.

4.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Viljandi-Väluste-Mustla tee teekaitsevöönd on 30 m mõlemale poole äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Antud juhul jääb hoonestusala teekaitsevööndist välja.

Juurdepääsuks krundile POS 1 kasutatakse olemasolevaid mahasõite, mis paiknevad riigitee kilomeetritel 24,428 ja 24,612. Piirkiirus antud lõigul on 70 km/h. Riigiteele väljasõiduks on vajalik tagada nõuetekohane peatumisnähtavusala (nähtavuskolmnurk on 25 m ristuva tee äärmise sõidurea servast ja 95 m mõlemale poole piki ristuvat teed). Hetkel jääb nähtavuslasse tehiskult tekitatud pinnasevall, mis tuleb likvideerida.

Kinnistuisene liiklusskeem on koostatud lähtuvalt ettevõtte tegevusele ja seni väljakujunenud vajadustele. Kõigi planeeritavate hoonete juurde on vajalik rajada juurdepääs rasketehnikale, sealhulgas päästeautodele.

Töötajate parkimine toimub omal kinnistul. Selleks on kavandatud 28 parkimiskohta. Parkla asukohta on lubatud muuta/täpsustada tulenevalt planeeringu realiseerimisjärjekorrast.

Loomade liikumine krundilt POS 1 krundile POS 2 toimub mööda olemasolevat pinnaskattega ühendusteed krundi POS 1 põhjapoolses osas. Viljandi-Väluste-Mustla teelt on krundile POS 2 olemasolev mahasõit kilomeetril 25,45.

4.5 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritava hoonestuse +/- 0,00 määratakse täpsemalt hoone ehitusprojektiga. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 14 m olemasolevast keskmisest maapinnast.

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Villa laut kinnistul olev puurkaev (katastri nr 6248) kuulub likvideerimisele. Kinnistu lõunapoolsesse ossa rajatakse uus puurkaev kaitsevööndiga 10 m. Puurkaevu rajamisega kaasneb

heitvee ja saasteainete immutamise keeluala 60 m, mis ulatub osaliselt ka naaberkinnistutele. Rajatav puurkaev hakkab varustama krundil POS 1 olevaid ja kavandatavaid hooneid ning Kavandatud farmikompleksis tekib vabapidamisel lautades peamiselt vedelsõnnik, mis skreepseadmetega suunatakse vedelsõnnikuhooldlatesse. Vasikalautades kasutatakse lisaks ka vähest allapanu, mis mobiilse seadmega viiakse olemasolevasse tahesõnnikuhooldlasse. Farmis tekkiv tehnoloogiline heitvesi ja olmereovesi suunatakse vedelsõnnikuhooldlasse.

Planeeritava tegevuse juures on tulekustutusvee vajadus $Q=20$ l/s 3 tunni jooksul. Kinnistul on maa-alused tule tõrjvee mahutid kokku 100 m^3 , mis ei taga vajalikku kustutusvee kogust. Seetõttu rajatakse uus veevõtukoht olemasolevast tiigist, mis varustatakse kuivhüdrandiga ja mis peab tagama aastaringeselt kustutusvee minimaalselt 216 m^3 .

4.6.2 Elektrivarustus

Villa laut kinnistu lõunapoolses osas paikneb alajaam, kust tuleb maakaabel krundi liitumiskilpi. Peakaitseme suurus on 160 A. Planeeritava hoonestuse realiseerimisel kasvab tarbimisvõimsus eeldatavalt 220 A-i.

4.6.3 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse üle õhu leviva lahendusega.

4.6.4 Välisvalgustus

Krundil POS 1 lahendatakse välisvalgustus hoonete fassaadivalgustuse baasil.

4.6.5 Soojusvarustus

Laudad on kütteta. Olmeruumide soojusvarustus lahendatakse lokaalse hakkpuidul töötava katlamaja baasil.

4.7 TULEOHUTUS

Planeeritav hoonestus on valdavalt VI kasutusviisiga. Lubatud maksimaalne kõrgus on 14 m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2 maapealset korrust.

Hoone tulepüsisusklass määratakse täpsemalt ehitusprojektiga.

Kõigile planeeritavatele hoonetele on vajalik tagada päästetehnika juurdepääs.

Vajalik tulekustutusvee vajadus on $Q=20$ l/s 3 tunni jooksul. See saadakse krundile POS 1 rajatavast kuivhüdrandist, mis saab toite olemasolevast tiigist. Lisaks säilitatakse krundil olev veevõtukoht (maa-alused mahutis 100 m^3).

4.8 KITSENDUSED JA PIIRANGUD

POS 1	POS 2
Krunt paikneb Viljandi-Väluste-Mustla tee teekaitsevööndis (30 m äärmise sõidurea servast)	Krunt paikneb Viljandi-Väluste-Mustla tee teekaitsevööndis (30 m äärmise sõidurea servast)

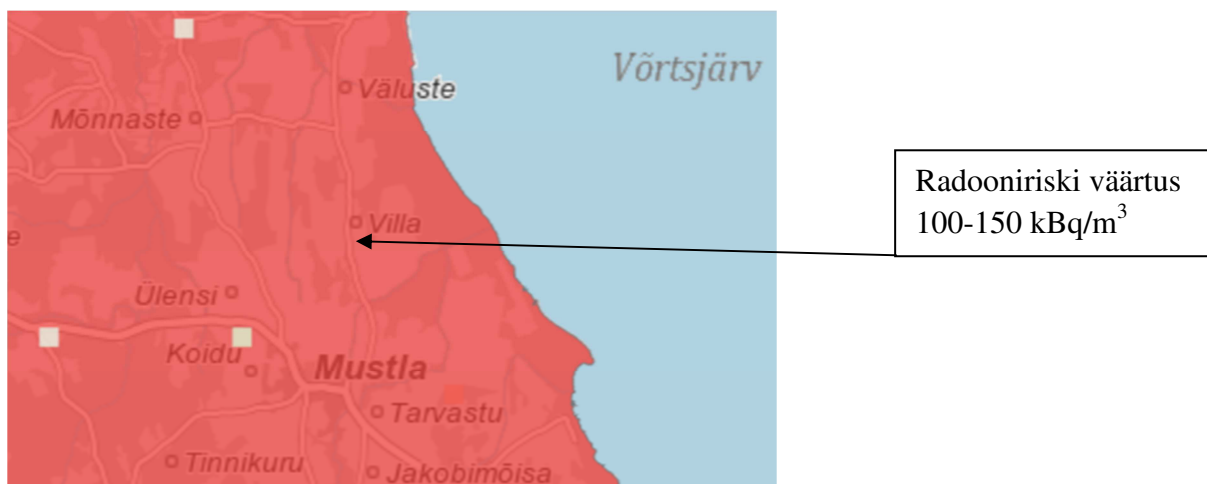
Krundi läänepoolses osas on kõrgepingekaabli kaitsevöönd (10 m mõlemale poole)	Krundi läänepoolses osas on kõrgepingekaabli kaitsevöönd (10 m mõlemale poole)
Krundile rajataval puurkaevul on kaitsevöönd 10 m ja heitvee ja saasteainete immutamise keeluala 60 m	Krundi lõunapoolses osas on maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd 12 m
Krundi põhjapoolses osas on maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd 12 m	

4.9 KURITEGEVUSRISKIDE VÄHENDAMINE

Kuritegevusriskide vähendamiseks on soovitatav tootmisterritoorium piirata aiaga, paigaldada valvesignalisatsioon ja turvakaamerad, pimedal ajal kasutada välisvalgustust.

4.10 RADOONIRISK

Planeeringualal on kõrge radoonirisk.



Radoonikaitsemeetmete rakendamisel juhendume Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Hoone projektis näha ette meetmed radooniohu leevendamiseks (N: raadonitõkkele, radoonikaevud).

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVA MÕJU HINDAMINE

Planeeringu elluviimisega kaasnavat mõju on pikemalt analüüsitud Environment Inspiring OÜ poolt koostatud töös „Linnamäe Talu FIE Villa lauda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programm“, 2023.

Väljavõte mainitud tööst:

Farmi mõjuallikateks on nii farmikompleksi rajatised (laudad, sõnniku- ja silohoidlad) kui liikuvad allikad (nt traktorid). Kaudne keskkonnamõju kaasneb ka farmis tekkinud sõnniku laotamisega põllumaadele.

Farmikompleksi otsene mõjuala piirdub eeldatavalt farmi lähiehitistega. Mõjupiirkond täpsustub mõju hindamise käigus. Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiire ületavat keskkonnamõju.

Peamised kavandatava tegevusega (farmi ümberehituse ja käitamisega) kaasnevad eeldatavalt olulised mõjud on:

- **mõju välisõhule** (s.h lõhnahäiring),*
- **mõju pinna- ja põhjaveele,***
- **võimalike avariilukordade keskkonnamõju.***
- **Mõju sotsiaalmajanduslikule keskkonnale**, s.h inimese tervisele, heaolule ja varale. Mõju hindamisel inimese tervisele lähtutakse eeldusest, et juhul, kui kavandatavatest tegevustest tekkinud häiring (seotuna saasteainete heitega õhku, müra tekkega vm) jääb alla neid reguleerivates Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides toodud piirväärtusi, siis otsest ohtu inimese tervisele ei ole. Häiring kohalike elanike heaolule on aga võimalik ka allapoole piirväärtusi jäävate tasemete korral. Inimese heaolu mõjutab eeldatavalt eelkõige tootmistegevusest (seejuures eeskätt sõnnikukäitlusest) tulenev õhusaaste (lõhnahäiring). Häiring avaldub eeldatavalt eelkõige lähimate elamute juures, sõnnikulaotusperioodidel (üldjuhul kevadel ja sügisel) on häiring võimalik ka laotuspindade lähistel. Võimalik mõju ulatus selgitatakse/täpsustatakse mõju hindamise käigus. Tegevuse positiivse mõjuna saab välja tuua töökohtade säilitamise ja loomise.*
- **Mõju maastikule.** Mõju hindamisel võetakse arvesse olemasolevat olukorda territooriumil ja planeeritavate tegevuste iseloomu ja mahtusid. Maastiku muutus ning vajalikud pinnasetööd toimuvad ehitusetapis. Ehitustegevus toimub juba osaliselt hoonestatud põllumajanduslikul alal ning maakasutuse üldist iseloomu ei muudeta, mistõttu olulist mõju eeldatavalt ei esine. Arvestama peab siiski hoonestuse suhteliselt suure mahuga.*
- **Mõju pinnasele.** Farmi käitamisest ei viida pinnasesse saasteaineid. Mõju pinnasele avaldub läbi sõnnikukäitluse, eelkõige läbi sõnniku laotamise põldudele. Mõjude hindamisel võetakse seetõttu arvesse ka farmiga seotud põllumaid, käsitletakse nende vajadust toitainekoormusest lähtuvalt, samuti olemasolevat maaressurssi ja selle paiknemist. Sõnnikus sisalduvad lämmastik, fosfor ja kaalium, aga ka teised ained, võivad üleväetamise korral avaldada pinnasele negatiivset mõju. Samas on nõuetekohaselt ja kõiki asukoha tingimusi arvestades laotatud sõnnik kõrge väärtusega väetis, mis tõstab mullaviljakust.*
- **Mõju põhjaveele.** Loomade arvu suurenemisega kasvab farmi veetarve ehk põhjaveevõtt. Mõju hindamisel arvestatakse tarbitava vee kogusega, kasutatava põhjaveekihi ja jms. Samuti arvestatakse sõnnikukäitlusega kaasnevat võivate võimalike mõjudega veekeskkonnale. Muuhulgas hinnatakse eraldiseisvalt sõnnikulaotusega seotud mõju ning esitatakse teave laotuspindade kohta. Võimalikuks põhjavee kvaliteeti mõjutavaks keskkonnaaspektiks farmi territooriumil on sõnnikus olevate mikroorganismide või toitainete leke pinnasesse ja seejärel põhjavette. Leke on võimalik juhul, kui rikutakse tehnoloogilisi- või keskkonnanõudeid või avariilukorras. Sõnnikukäitlusest tulenevat mõju on võimalik kontrollida keskkonnanõuete järgimisega ning laotuspindade valikuga sõnniku laotamisel. Mõju hindamisel võetakse arvesse, et farmikompleks paikneb Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal ning piirkonda jääb kaitsmata põhjaveega alasid ning karstivorme. Samuti arvestatakse veemajanduskavas toodud teabega.*

- **Mõju pinnaveele.** Farmi vahetus ümbruses olulised pinnaveekogud puuduvad. Kavandatava tegevusega ei kaasne otseheidet veekogudesse ega veekogude režiimi muutmist. Olulised otsesed mõjud pinnaveekogudele seega eeldatavalt puuduvad. Võimalikud on kaudsed mõjud (läbi sõnniku laotamise, saasteainete sadenemise vms), mida käsitletakse KMH aruandes eraldiseisvalt.
- **Mõju välisõhu kvaliteedile.** Mõju välisõhu seisundile on eeldatavalt üheks kõige olulisemaks mõjuvaldkonnaks. Farmi paiksetest saasteallikateks on eelkõige laudahooned ja sõnnikuhoidlad. Paiksetest saasteallikatest tulenevat välisõhu saastetaset modelleeritakse mõju hindamise käigus. Lisaks võib farmi lähedast välisõhu saastatuse taset teatud aegadel mõjutada sööda laadimisel ja ettevalmistamisel tekkiv heide ning sõnniku väljavedamisel ja laotamisel toimuv saasteainete heide välisõhku. Hindamisel arvestatakse atmosfääriõhu kaitse seaduses ja selle rakendusaktides sätestatuga, s.h kehtivate piirväärtustega.
- **Mõju müüra tasemele.** Müra teke kaasneb nii paiksete seadmetega (ehitusseadmed, farmi tehnoloogiline seadmetik) kui transpordiga. Enamasti on tekkiva müra kestvus lühiajaline, samuti toimub suur osa müra tekitavatest tegevustest loomapidamis- ja abihoonete siseruumides. Peamiseks farmi käitamise kaasnepaks müraks võib seetõttu lugeda teenindavate veokite liikluse müra, mis on osaks teedel toimuva koguliikluse tekitatud müra tasemest.
- **Mõju hädaolukordadest.** Mõju hindamisel viidatakse võimalikele riskidele ja avariiolekordadele (nt lekkes sõnnikuhoidlast) ning tuuakse välja riskide maandamise meetmed (nt sõnnikuhoidlate kontrollkaevud, tegutsemisplaan). Käsitletakse ka farmis levida võivate taudide ennetamist ning käitumist taudide tõrjumisel.
- **Kaudne mõju.** Kaudse mõju all käsitletakse mõju, mis avaldub farmi tegevuse tulemusena mõnes teises asukohas. Samuti mõju, mis on kandunud ühest keskkonnanalemendist teise ning avaldub läbi selle. Kuna kõiki kaudseid mõjusid ei ole programmi koostamise ajal võimalik ette näha, siis on asjakohane neid kajastada keskkonnamõju hindamise aruandes.
- **Koosmõju teiste tegevustega.** Farmi vahetusse ümbrusesse ei jää keskkonnanalubade infosüsteemide andmetel sarnasele tegevusele keskkonnanaluba omavaid ettevõtteid, mille tegevusega võiks tekkida oluline koosmõju. Koosmõju keskkonnanalube mitte omavate väiksemate ettevõtetega hinnatakse vajaduse selgumisel ulatuses, kus see on asjakohane ja hinnangute andmiseks vajalikud andmed on eksperdile kättesaadavad. Tulenevalt olulise keskkonnamõju eeldatavast puudumisest ei käsitleta keskkonnamõju hindamise aruandes järgmisi mõjuvaldkondi:
 - **Mõju kaitsealadele, kaitsealustele üksikobjektidele ja liikidele.** Farmi eeldatavas otseses mõjupiirkonnas puuduvad kaitsealad ja kaitsealused üksikobjektid, millele oluline keskkonnamõju võiks avalduda. Samuti puuduvad EELISE andmetel farmi lähiumbruses kaitsealuste liikide leiukohad. Seetõttu ei ole mõju hindamine looduskaitsealustele objektidele asjakohane. Juhul, kui mõju hindamise raames selgub sellist täiendavat uut informatsiooni, mis nõuab mõjuvaldkonna käsitlemist, lisatakse mõju hindamine looduskaitsealustele objektidele siiski KMH aruandesse.
 - **Mõju Natura 2000 aladele.** Villa farmi eeldatavas mõjupiirkonnas puuduvad Natura 2000 võrgustikku arvatud linnu- või loodusladad. Seetõttu ei ole KMH eksperdi hinnangul vajalik Natura eelhindamise ega asjakohase hindamise (ehk täismahus detailse hindamisprotseduuri) läbi viimine.

- **Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele ning loomadele.** Kavandatav tegevus on olemasoleva töötava farmikompleksi laiendamine ning tegevus toimub juba hoonestatud alal ning sellega piirneval kasutuses oleval põllumaal. Kavandatava tegevuse ala jääb ka väljapoole planeeringutes määratletud rohelise võrgustiku elemente. Seetõttu võib eeldada, et oluline mõju taimedele ja loomadele puudub.
 - **Mõju kultuuripärandile.** Otsene oluline mõju lähimatele kultuurimälestistele ja pärandkultuuriobjektidele farmi tegevusest eeldatavalt puudub. Lähimad kinnismälestised paiknevad kavandatava tegevuse alast enam kui kilomeetri kaugusel. Samuti ei jää farm planeeringute alusel määratud väärtuslike maastike või miljöökaitseala piiridesse. Kavandatav tegevus panustab kaudselt piirkonnas välja kujunenud põllumajandusmaastiku hoidmisele, mida võib lugeda pigem positiivseks mõjuks. Eeltoodust tulenevalt ei ole mõju hindamine kultuuripärandile KSH eksperdi hinnangul vajalik. Juhul, kui mõju hindamise raames selgub sellist täiendavat uut informatsiooni, mis nõuab mõjuvaldkonna käsitlemist, lisatakse antud valdkonna mõju hindamine siiski KSH aruandesse. Juhul, kui kavandatud ehitustööde käigus peaks tekkima võimaliku kultuuriväärtusliku leiu kahtlustus, tuleb tegutseda vastavalt Muinsuskaitseaduses sätestatule (katkestades tööd leiu asukohas ja teavitades Muinsuskaitseametit).
 - **Mõju maavarale.** Kavandatava tegevuse ressursivajadus ei ole mahus, mis võiks põhjustada negatiivset mõju maavaradele. Samuti ei sea kavandatav tegevus täiendavaid piiranguid maavarade kasutamisele. Mõju maavaradele KSH raames eeltoodust tulenevalt ei hinnata.
- Maa-ameti geoportaali maardlate rakenduse alusel paikneb kavandatava tegevuse alal maavarade olemasolevaid ega prognoosvarusid. Uuringualal toimuvaid vastavaid tulevikuaenguid saab KSH protsessis arvestada juhul, kui need mõju hindamise läbi viimise jooksul täpsustuvad.
- **Mõju valguse, soojuse ja kiirguse tasemetele.** Kavandatava tegevuse käigus ei eraldu valgust, soojust ega kiirgust sellises mahus, mis võiks avaldada olulist mõju. Selle põhjal ei pea keskkonnamõju hindamise ekspert vajalikuks hinnata mõju valguse, soojuse ja kiirguse tasemele.
 - **Mõju vibratsiooni tasemele.** Farmi tegevusega ei kaasne olulist vibratsiooni teket, mistõttu selle mõju ei hinnata.
 - **Mõju kliimale.** Kavandatava tegevuse mõju kliimale, k.a kohakliimale, ei ole tegevuse mahtusid arvestades eeldatavalt KeHJS mõistes oluline, mistõttu mõju kliimale KSH raames ei hinnata.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED

Pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohustuslik järgida detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava:

- katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;
- planeeringuga kavandatud hoonete ja rajatiste ehitusõiguse realiseerimine

7. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Seletuskirja on koostanud:
volitatud arhitekt Anne Vaisma