



Sõõrike farmi detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004131

Tartu 2022-2024

Merlin Kalle

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

AS Väandra

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Sisukord

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	7
2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	7
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	8
3.1 Planeeritava ala asukoht	8
3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus	8
3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	8
3.4 Liiklus, haljastus	9
3.5 Geodeetilised punktid, märgid.....	9
3.6 Tehnovõrgud	10
3.7 Keskkonnatingimused	10
4 MAAKONNA PLANEERINGU NING ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	11
4.1 Pärnu maakonna planeering	11
4.2 Vändra valla üldplaneering.....	12
4.3 Põhja-Pärnumaa valla üldplaneering	14
4.4 Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid..	14
5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	14
5.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused	14
5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	15
5.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	16
5.4 Haljastus, heakord ja piirded	19
5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	20
5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	24
5.6.1 Veevarustus	24
5.6.2 Reovee ärajuhtimine	24
5.6.3 Sademevee ärajuhtimine.....	24
5.6.4 Elektrivarustus	25
5.6.5 Soojusvarustus	26
5.6.6 Sidevarustus.....	26
5.6.7 Vertikaalplaneerimine	27
5.6.8 Välisvalgustus	27
5.6.9 Tuletõrje veevarustus	27
5.7 Maaparandus	28
5.8 Tuleohutuse tagamine.....	29
5.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	30
5.10 Keskkonnatingimused	31
5.10.1 Leevendavad meetmed.....	35
5.10.2 Seire vajadus.....	37
5.11 Piirangud	38
5.11.1 Servituudid	38
5.11.2 Looduskaitse	38
5.11.3 Tehnovõrkude kaitsevööndid	38
5.11.4 Teede kaitsevööndid	39
5.11.5 Geodeetilised punktid, märgid.....	39
5.12 Planeeringu elluviimine	39
5.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	39
5.12.2 Planeeringu elluviimise tingimused	40

JOONISED

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 1 200
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 1 200
4. Kruntimine	M 1 : 10 000

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

(Lisatakse hiljem)

LISAD

Esitatud digitaalselt eraldi failidena

1. Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu otsus „Sõõrike farmi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamine“
2. Otsuse lisa 1.
3. Detailplaneeringu (DP) algatamise teade Ametlikes Teadaannetes
4. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) algatamise teade Ametlikes Teadaannetes
5. DP ja KSH algatamise teade valla veebilehel
6. DP ja KSH algatamise teade ajalehes „Pärnu Postimees“
7. Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse (KOV) teavituskiri DP ja KSH algatamisest
8. Päästeameti vastus KOV teavituskirjale
9. Maa-ameti vastus KOV teavituskirjale
10. Transpordiameti vastus KOV teavituskirjale
11. Kaasatud isiku vastus KOV teavituskirjale
12. Kaasatud isiku vastus KOV teavituskirjale
13. KOV kiri DP algatamise eelnõule arvamuse avaldamiseks ning lähteseisukohtadele ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmile ettepanekute esitamiseks
14. Lähteseisukohtade eelnõu
15. Terviseameti vastus KOV kirjale
16. Maaeluministeriumi vastus KOV kirjale
17. Keskkonnaameti vastus KOV kirjale
18. Transpordiameti vastus KOV kirjale
19. Põllumajandus- ja Toiduameti vastus KOV kirjale
20. Päästeameti vastus KOV kirjale
21. AS Mako vastus KOV kirjale
22. AS Connecto Eesti vastus KOV kirjale
23. DP koostamise lähteseisukohad
24. KOV teavituskiri DP eskiisi ja KSH aruande eelnõu avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisest
25. DP eskiisi avalikustamise teade valla veebilehel
26. DP eskiisi avalikustamise teade ajalehes „Valla Teataja“
27. DP eskiisi avalikustamise teade ajalehes „Valla Teataja“
28. Transpordiameti seisukoht DP eskiisile
29. Keskkonnaameti kiri seisukoha andmise tähtaja pikendamise kohta
30. Regionaal- ja Põllumajandusministeriumi kiri DP koostöötegijate ja kaasatavate määramise kohta

31. KOV teavituskiri DP eskiisi ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku pikendamisest ja uuest avaliku arutelu toimumise ajast
32. DP eskiisi avalikustamise pikendamise teade valla veebilehel
33. Põllumajandus- ja Toiduameti arvamus DP eskiisi ja KSH eelnõu osas
34. Kaasatud isiku arvamus DP eskiisi ja KSH eelnõu osas
35. Maa-ameti arvamus DP eskiisi ja KSH eelnõu osas
36. Keskkonnaameti seisukoht DP eskiisi ja KSH eelnõu osas
37. Kaasatud isiku arvamus DP eskiisi ja KSH eelnõu osas
38. DP eskiisi ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll
39. Arutelul osalejate nimekiri
40. KOV teavituskiri DP eskiisi ja KSH aruande eelnõu avaliku arutelu tulemustest
41. Tabel avalikul väljapanekul DP eskiisile ja KSH aruande eelnõule esitatud ettepanekutega arvestamise/arvestamata jätmise kohta
42. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
43. Elering AS tehnilised tingimused

A – SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamine algatati Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 22 *Sõõrike farmi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamine*, mille juurde kuulus lisa 1 *planeeritava maa-ala asukohaskeem*.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Vändra AS, mis on üks Agrone OÜ gruppi kuuluvatest põllumajandusettevõtetest¹.

Planeeringu koostamisel oli keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine vajalik vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1, mille kohaselt tuleb KSH algatada, kui strateegiline planeerimisdokument koostatakse põllumajanduse valdkonnas ja selle alusel kavandatakse § 6 lg 1 nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lg 1 p 27 kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus niisuguse veisefarmi püstitamine, kus saab kasvatada rohkem kui 600 piimalehma, 800 ammalehma või 1200 noorveist (üle 8 kuu vanused lehmmullikad ja pullid).

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Pärnu maakonna planeeringut (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74);
- Vändra valla üldplaneeringut (kehtestatud Vändra Vallavolikogu 21.09.2010 määrusega nr 30);
- koostamisel olevat Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringut (eelnõu avalikustatud 09.12.2021-16.02.2022; algatatud Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 24.10.2018 otsusega nr 53);
- Sõõrike veiselauda puurkaevude tootlikkuse hinnangut (OÜ Inseneribüroo Steiger, august 2023, töö nr 23/4254);
- Sõõrike farmi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõud (OÜ Hendrikson & Ko, detsember 2023, töö nr 22004360);
- geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (Kagu Geodeesia OÜ; detsember 2021; töö nr 21T141), mille koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- päikesepaneelide ja elektri kaablite teostusjoonist (OÜ Pärnu Maamööduteenistus, märts 2023, töö nr TJ-045/23);
- *planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva Sõõrike farmikompleksi kaasajastamine ja laiendamine ning biogaasi tootmise kavandamine, kinnistute jagamine, kinnistute maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguste määramine.

Detailplaneering koostatakse kehtiva üldplaneeringu kohasena.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.

¹ detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku tegi Põhja-Pärnumaa vallavalitsusele Vändra AS

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Vaki küla põhjaosas Allikõnnu küla piiril; ala kirdenurk jääb Vändra alevi piirist ca 0,8 km kaugusele edelasuunda. Osaliselt külgneb ala 19247 Massu kõrvalmaanteega.

Ala suurus on ca 72 ha.

3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala külgneb valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjadega: Tilga (kt 93002:002:0170), Nurmenuku (kt 93002:002:0231), Vaki koolimaja (kt 93002:002:0230), Nooreli (kt 93002:002:0203), Murru (kt 93002:002:0242), Kaasiku (kt 93002:001:0152), Roosepõllu (kt 93002:001:0231), Sõõriku (kt 93002:001:0230) ja Karumetsa (kt 93002:002:0171). Lisaks transpordimaa sihtotstarbega kinnisasjadega: 19247 Massu tee (kt 93002:002:0255) ja 9300114 Raudteetammi tee L2 (kt 92901:001:0122); tootmismaa sihtotstarbega Kaido kinnisasjaga (kt 93002:002:0116) ja elamumaa sihtotstarbega Kaldu kinnisasjaga (kt 93002:002:0266; vt joonis nr 2).

Planeeringualast edelasuunda jäävatel kinnisasjadel: Kaldu, Tilga, Nurmenuku ja Vaki koolimaja asuvad elamud, kus maaüksuse planeeringuala poolsel osal asub mets. Nimetatud kinnisasju läbib Vaki oja. Vaki küla eluhoonetega asustatud tihedam osa jääb 19247 Massu teest teisele poole. 19247 Massu tee ja planeeringuala vahelisel Karumetsa kinnisasjal kasvab mets, mis moodustab puhervööndi.

Kaido kinnisasjal tegeletakse hakkepuidu tootmisega ning maatulundusmaa sihtotstarbelistel maaüksustel asub valdavalt põllumaa, vähemal määral metsamaa.

Planeeringualale lähimad ühistranspordi peatused asuvad 19247 Massu tee ääres planeeringusalast ca 0,2 km kaugusel. Planeeringuala ja selle kontaktvöönd on vaadeldav joonisel nr 1.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Alale jääb kuus kinnisasja, mille andmed on toodud tabelis nr 3.3.1.

Tabel 3.3.1. Planeeringualal asuvate kinnisasjade andmed vastavalt Maa-ameti maainfo kaardirakendusele seisuga 19.08.24

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala / planeeringualale jääva osa suurus	Maakasutuse sihtotstarve
Sõõrike farm	93002:002:0046	500 065 m ² / 416 829 m ²	Maatulundusmaa 100%
Pärna-Raudtee	93002:002:0083	470 937 m ² / 243 717 m ²	Maatulundusmaa 100%
Murru	93002:002:0241	167 832 m ² / 48 912 m ²	Maatulundusmaa 100%
Sõõrikemetsa	93002:002:0267	6 636 m ² *	Maatulundusmaa 100%
Jänese	93002:002:0172	3 437 m ²	Maatulundusmaa 100%
Lauda alajaam	63801:001:0671	106 m ²	Tootmismaa 100%
Kokku		719 637 m ² ehk ca 72 ha	

*geodeetilisel alusplaaniil on Sõõrikemetsa katastriüksuse pindala 6 693 m²

Planeeringualale jäävatest kinnisasjadest on hoonestatud Sõõrike farm'i, Jänese ja Lauda alajaama kinnisasjad, kus asuvad piimakarjakasvatuse ehitised, nt laudad, erineva otstarbega hoidlad (sööda-, sõnniku-, silohoidlad), alajaam jm farmi toimimist tagavad ehitised. Hooned on ühekorruselised ja madalakaldelise viilkatusega ning maksimaalselt ca 11 m kõrgused (vt foto 3.3.1).



Foto 3.3.1. Kaldaerofoto, kus on näha planeeringuala hoonestus ja selle kontaktala; allikas: Maa amet, pildistuse aeg: 07.06.2023, ID7461625

3.4 Liiklus, haljastus

Planeeringualale on avalikult teelt transpordi juurdepääs tagatud ala lääneküljelt 19247 Massu teelt (riigi kõrvalmaantee) ning põhjaküljelt 9300114 Raudteetammi teelt (kohalik tee). Planeeringualaga külgnevas lõigus on 19247 Massu tee asfaltkattega ning sõidutee osa on ca 5 m laiune. 9300114 Raudteetammi tee on kruusakattega, ca 4,5 m laiuse sõidutee osaga, mis ristub Massu teega. Planeeringualal jääb 9300114 Raudteetammi tee Sõõrike farmi ja Pärna-Raudtee katastriüksuse koosseisu ehk teele ei ole moodustatud eraldi katastriüksust, kuid määratud on avalik kasutus.

Planeeringualale jääv teedevõrk on rajatud farmi teenindamiseks. Sõidukite parkimine on korraldatud kinnisasja siseselt laudakompleksi lõunaküljel. Parkimisala läheduses kasvavad leht- ja oksapuugrupid, mõni üksik puu kasvab ka territooriumi põllualal. Metsaalad jäävad Sõõrikemetsa kinnisasjale (olles puhvriks piirnevale Kaldu elamumaa otstarbelisele kinnisasjale) ja Sõõrike farmi kinnisasja lääneossa (territooriumile sissesõidu vahetusse lähedusse, mis varjab vaate farmikompleksile riigiteelt). Lisaks asub puuderida farmikompleksi laguunide vahetus läheduses. Seal tekitab rida visuaalse barjääri hoonestuse idaküljele. Hoonete ümbruses asuvad murupinnad, hoonetest kaugemal haritavad põllualad. Farmikompleks on lõuna- ja idaküljel piiratud võrkaiaga. Maapind alal on tasane, keskmiselt kõrgusega 34-35 m/abs.

3.5 Geodeetilised punktid, märgid

9300114 Raudteetammi tee ääres asuvad geodeetilised punktid nr 608 ja 4134 ning planeeringuala idanurgas asub punkt nr 9342.

3.6 Tehnovõrgud

Planeeringualal asub mitmeid kraave ja drenaažisüsteeme, alale jäävad eesvoolud: Pärna 6113130010030/001 ja 6113070030250/002 (mõlemad valgalaga kuni 10 km²), mille suublateks on Vaki oja ja Vändra jõgi ning samuti maaparandusehitised: Pärna maaparandussüsteem 6113130010030/001 ja 6113070030210/001. Ehk nii planeeringualal kui selle ümbruses on tegemist kuivendatavate põllumaadega. Vaid farmikompleksi lähiümbrus ei asu maaparandussüsteemidega kaetud alal.

Sõõrike farmi kinnisasjal asub kaks tarbepuurkavu olmevee saamiseks: PRK0006355 ja PRK0056168 ning nendest lähtuvad veetorustikud. Lauda alajaama kinnisasjal asub alajaam: 7584:(Vändra) ja Sõõrike farmi ning Pärna-Raudtee kinnisasjadel asuvad Elektrilevi OÜ keskpinge (RAHNOJA:VAN; AS-50) ja Elering AS kõrgepinge õhuliinid (Vändra – Papiniidu). Lisaks kulgevad Sõõrike farmi kinnisasjal kesk- ja madalpinge maakaabelliinid, viimati nimetatud tagavad farmikompleksi toimimiseks vajaliku elektrivarustuse. Hoonekompleksi ja puurkaevu PRK0006355 vahelisele alale on rajatud päikeseelektrijaam.

Territooriumi soojavarustus on tagatud LPG küttesüsteemiga. Laudakompleksi reovesi on torustikuga juhitud pumplasse ja sealt edasi vedelsõnnikulaguunidesse. Lisaks asub laudalöövide vahel kogumismahuti, mis täitudes tühjendatakse samuti laguuni. Sademevee ärajuhtimiseks asuvad alal torustikud, mille abil on sademevesi juhitud kraavidesse.

Farmikompleksi väline tuletõrjesevi on tagatud kinnisasjal asuvate tuletõrje veevõtukohtadega: 4477, 4478 ja 4480 (maa-alused mahutid suurusega: 150 m³, 100 m³ ja 150 m³).

Eelpool toodud kirjeldusest lähtuvalt asuvad ja ulatuvad planeeringualale järgmised kitsendused:

- kõrvalmaantee nr 19247 Massu tee kaitsevöönd² laiusega äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- maaparandussüsteemi maa-ala³;
- maaparandussüsteemi eesvool kaitsevööndi ulatusega 12 m Eesti topograafia andmekogusse kantud eesvoolu veepiirist või selle puudumise korral eesvoolu servast⁴;
- maaparandussüsteemi eesvool veekaitsevööndi laiusega 1 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist⁵
- Vaki oja (VEE1131300) kalda piiranguvöönd laiusega 50 m ja ehituskeeluvöönd laiusega 25 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist⁶;
- joogivee veehaarde sanitaarkaitseala ulatusega 30 m või 50 m⁷
- geodeetilise märgi kaitsevöönd ulatusega 3 m märgi keskmest⁸;
- elektri õhuliin kaitsevööndi ulatusega 10 m või 25 m ning alajaama ja jaotusseadme kaitsevöönd 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest⁹;
- maa-aluste tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid vastavalt asjakohastele õigusaktidele.

3.7 Keskkonnatingimused

Kaitstavad loodusobjektid (sh Natura alad), kaitstavate taimeliikide kasvukohad ja loomaliikide leiukohad planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad.

² ehitusseadustik

³ maaparandusseadus

⁴ maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord

⁵ veeseadus

⁶ looduskaitseadus ja veeseadus

⁷ Keskkonnaportaali

⁸ keskkonnaministri 28.06.2013 määrus nr 50 Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord

⁹ majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded

Pinnakatte paksus planeeringualal on õhuke, ca 1 m. Planeeringualal moodustavad pinnakatte glatsiofluviaalsed ja jääjärvelised setted. Ala jääb keskmiselt kaitstud põhjaveega alale ning normaalse radooniriskiga alale, kus radoonitase on vahemikus 30-50 kBq/m³.

Kultuurimälestisi planeeringualale ei jää, lähim mälestis - Kivikalme arheoloogiamälestis asub planeeringualast edelasuunas ca 90 m kaugusel Vaki koolimaja kinnisasjal, mälestise kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu.

Planeeringuala põhjaosas 9300114 Raudteetammi tee trassil on asunud Viluvere-Vändra raudteelõik (930:RTR:002), mis nüüd on arvestatud pärandkultuuriobjektiks. Tegemist on 01.01.1928 avatud kitsarööpmeline raudteelõiguga, mis töötas 1969. aastani. Objektile tervikuna on maastikul selle märke veel säilinud.

Planeeringuala kirdenurgale ulatub kontaktvööndis asuva ohtliku ettevõtte (C kategooria), Airok OÜ Allikõnnu viljakuivati vedelgaasipaigaldise ohuala (ala raadius 382 m, vt joonis nr 1).

Vändra AS-le on 29.02.2024 välja antud Sõõrike veiselauda keskkonnakaitsealuba KKL/318537, milles loaga reguleeritavateks tegevusteks on tööstusheide ehk kompleksluba, vee erikasutus, saasteainete viimine paiksest heiteallikast välisõhku ja jäätmete käitlemine¹⁰.

4 MAAKONNA PLANEERINGU NING ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

4.1 Pärnu maakonna planeering

Pärnu maakonna planeering määratleb maakonna ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused ajaraamis 2030+ ning see on loogiliseks jätkuks varasemale maakonnaplaneeringule ja seda täpsustavatele teemaplaneeringutele.

Maakonnaplaneeringuga asub planeeringuala väärtuslikul põllumajandusmaal. Ala ei jää rohevõrgustiku alale.

Maaliste piirkondade arendamiseks on maakonnaplaneeringus ette nähtud järgmised tingimused:

- maaliste piirkondade arendamise eeldused ja võimalused täpsustada üldplaneeringuga;
- eelistada uute arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu;
- uue hoonestuse kavandamisel järgida väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri;
- säilitada olemasolevat looduskeskkonda, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid;
- planeeringute koostamisel rakendada hajaasustusele tüüpilisi lahendusi. Selleks võib üldplaneeringutes määrata hoonestatavate kruntide suuruse, hoonegruppidesse kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne arvu, hoonegruppide lubatud vahekaugused, mahud jne.

Üldised soovitusel väärtuslike põllumajandusmaade säilitamiseks:

- hoida kasutuses põllumajandusmaana või avatud maastikuna;
- säilitada ja hoida korras maaparandussüsteemid ja nende eesvoolud avatud;
- mõjuvatel põhjustel ja täiendava kaalutlemise tulemusena on väärtuslikku põllumajandusmaad võimalik kasutada ettevõtluse arendamiseks (ümbertöötlemine ja väärindamine).

¹⁰ Keskkonnaamet, Kotkas, kättesaadav:

https://kotkas.envir.ee/permits/public_view?search=1&owner_name=v%C3%A4ndra%20as&permit_status=ISSUED&permit_id=144876

Pärnu maakonna planeering toob välja, et kaalutusotsusena on võimalik väärtuslikku põllumajandusmaad kasutada ettevõtluse arendamiseks. Seega on planeeringu koostamise eesmärk Pärnu maakonna planeeringuga kooskõlas.

4.2 Vändra valla üldplaneering

Vändra valla Vändra piirkonna üldplaneeringus on toodud kasutamise- ja ehitustingimused maakasutuse juhtfunktsioonide kaupa nii olemasolevatel kui planeeritavatel aladel kui määratud detailplaneeringu kohustusega alad. Käsitlev planeeringuala on osaliselt määratud detailplaneeringu kohustusega alaks.

Sõõrike farmi kinnisasjale on olemasoleva laudakompleksi ulatuses määratud tootmismaa juhtotstarve, ülejäänud osas väärtuslik põllumaa; Jänese kinnisasi on samuti määratud tootmismaa juhtotstarbega. Sõõrike farm ei ole üldplaneeringuga määratletud nimekirjas, kus on välja toodud tootmiskompleksid, kus tootmistegevus ei jätku. Pärna-Raudtee ja Murru (kt 93002:002:0241) kinnisasjad on määratud väärtusliku põllumaana (vt skeem 4.2.1).

Vastavalt tootmismaa kasutamise- ja ehitustingimustele on tootmismaade arendamist võimalik tagada olemasolevate alade ja nende osalise laiendamise baasil. Tootmise suunamisel lähtutakse asustuse paiknemisest.

Üldplaneeringus on tootmisest lähtuvate negatiivsete mõjude vähendamise tagamiseks täpsustatud tootmismaa kasutamise- ja ehitustingimused ning põhimõtted detailplaneeringu koostamiseks, kus on öeldud, et tootmishoonete laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et planeeritav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos selle tegevusega kaasnevate mõjudega. Tähelepanu tuleb pöörata, et ümbritsevatele kinnistutele ei tohi ulatuda tootmisettevõtte poolt tekitatud piirangud, mis võiksid piirata kinnistute kasutamist, ilma mõjutatavate kinnistuomanike nõusolekuta. Samuti kaaluda enne ehitus- või kasutusloa väljastamist keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust ja vajadusel viia läbi keskkonnamõju hindamine.

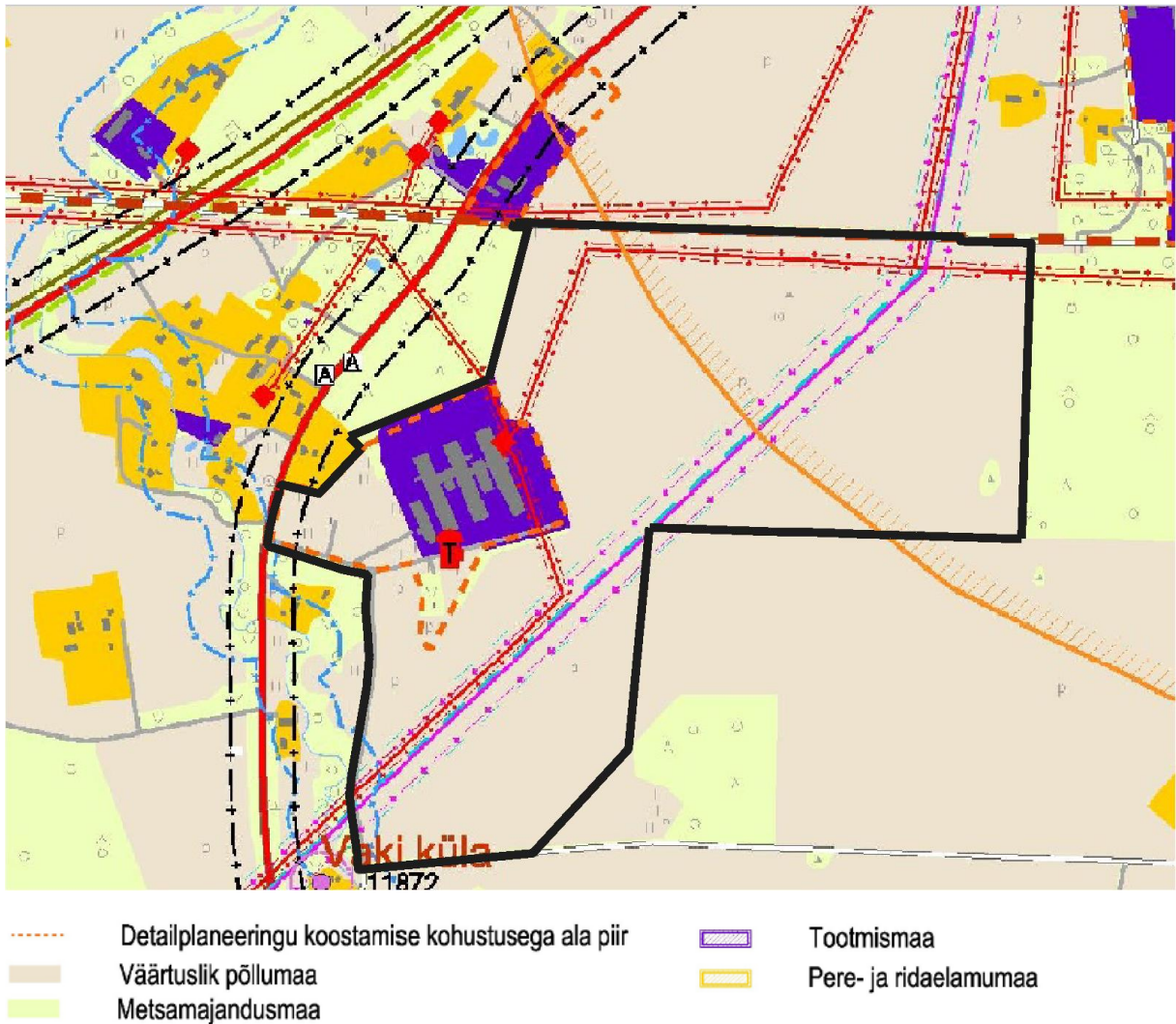
Tootmishooned, mis asuvad külades asustuse läheduses peavad oma mahult ja välisilmelt sobima olemasolevasse keskkonda ning tootmisest tulenev negatiivne mõju (müra, heitgaasid jms) ei ületaks kehtivaid normatiive. Tootmismaade laiendamine planeeritakse kohtadesse, kus tootmismaade vahetus läheduses asustus puudub ning tootmiseks vajalikud transpordivood ei kulge läbi küla.

Tootmishoonete laiendamisel tuleb arvestada mõjuga ümbritsevatele keskkonnale (tootmisest tulenev saaste ja müra, liikluse kasv ja heitgaasid, visuaalsed mõjutused).

Üldplaneeringu kohaselt kuuluvad üldjuhul väärtuslikud põllumaad säilitamisele ning on mõeldud sihtotstarbeliseks kasutamiseks. Väärtusliku põllumaa säilimise üheks meetmeks on, et põllumaad tuleb säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks.

Sõõrike farmi kinnisasi olemasoleva laudakompleksi ulatuses ja maaüksuse lääneosa kuni 19247 Massu teeni on üldplaneeringus märgitud detailplaneeringu koostamise kohustusega alana. Muuhulgas on detailplaneeringu koostamise kohustus, kui planeeritakse üle 500 m² ehitusaluse pinnaga tootmis- või laohooneid.

Vastavalt üldplaneeringule peab detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja juhul detailplaneeringu koostamisel vähemalt 60% planeeritavast maa-alast saama üldplaneeringuga määratud juhtfunktsiooni (st. katastriüksuse esimese sihtotstarbe järgi määratud ala krundil peab pindalaliselt moodustama vähemalt 60% üldplaneeringus toodud juhtfunktsioonist). Sel juhul loetakse detailplaneering koostatuks vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga.



Skeem 4.2.1. Väljavõtte valla üldplaneeringu kaardist koos tingmärkide ja planeeringualaga (must pidevjoon)

Planeeringualal asub aastakümneid töötanud farmikompleks, ehk piirkonnas on olemas tootmiseks vajalik väljakujunenud taristu. Planeeringuga on kavandatud olemasoleva tootmiskompleksi laiendamine idasuunas üldplaneeringu kohasele väärtuslikule põllumaale. Oluline aspekt on, et olemasolevate tootmiskomplekside laiendamisel on keskkonnamõjud väiksemad, kuna aladel on juba olemasolev tootmiseks vajalik infrastruktuur võrreldes uute alade kasutuselevõetuga. Asudes teisel pool 19247 Massu teed, jääb ala kaugemale Vaki küla tihedamalt asustatud elamualast. Kompleksi laiendus on kavandatud kompleksist idasuunda ehk tootmise suunamisel on lähtutud asustuse paiknemisest. Kuna küla jääb teisele poole teed, ei kulge ka tootmiseks vajalikud olemasolevad ega planeeritavad transpordivõivad läbi küla. Samas asub ala logistiliselt heas kohas, mis on tootmisettevõtte puhul oluline.

Väärtusliku põllumaa osale on kavandatud põllumajanduslik tootmine (tootmiskompleks), mis moodustab olemasoleva kompleksiga ühtse terviku. Väärtuslikku põllumaad ei ole kavandatud tükkeldada rohketeks väikesteks osadeks, vaid säilib põllumajandusmaa massiiv krundil nr 4 ning kompleksi laiendus on kavandatud võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele. Planeeritud kompleksi laiendus on kavandatud krundile nr 1-3 selliselt, et on tagatud kehtiva üldplaneeringu kohane nõue: katastriüksuse esimese sihtotstarbe järgi määratud ala krundil moodustab pindalaliselt vähemalt 60% üldplaneeringus toodud juhtfunktsioonist.

Lähtuvalt eeltoodust järgib Sõõrike farmi rekonstrueerimine ja laiendamine säästva arengu printsiipe ning detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas valla üldplaneeringuga.

4.3 Põhja-Pärnumaa valla üldplaneering

Koostamisel oleva Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt on Sõõrike farmi ning Sõõrikemetsa kinnisasjade juhtotstarbeks osaliselt määratud tootmise maa; sama juhtotstarve on määratud Jänese, Lauda alajaam ja Murru kinnisasjadele. Sõõrike farmi maaüksuse edela osale on planeeritud väärtuslik põllumajandusmaa, mis kattub planeeritud tootmise maaga.

Üldplaneeringu eelnõule on tehtud ettepanek tootmise maa juhtotstarvet laiendada Sõõrike farmi ja Pärna-Raudtee kinnisasjade ulatuses. Nimetatud ettepanekuga on kohalik omavalitsus nõustunud. Seega väljendavad koostamisel olev üldplaneering ning käesolev detailplaneering ühtseid planeerimispõhimõtteid.

4.4 Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad peatükkides 3 ja 4 toodud planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele.

Kokkuvõttlikult on planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid ja järeldused järgmised:

- koostatava Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringu planeerimispõhimõtteid arvesse võttes planeeringualal kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas oleva planeerimislahenduse loomine;
- keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi arvesse võttes käsitletaval territooriumil tootmismaa arendamiseks ja laiendamiseks rohepöõret toetava kaasaegse ja sobiva lahenduse loomine.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused

Planeeringualal asub olemasolev piimakarjakasvatuse kompleks lautade, erineva otstarbega hoidlate ja muude farmi toimimist tagavate ehitistega. Planeeringulahendusega on alale kavandatud kompleksi laiendamine ja määratud ehitusõigus täiendava piimafarmikompleksi ning biogaasijaama ehitamiseks. Planeeritud lahendusega suureneb kompleksis loomade arv.

Lahenduse koostamisel on arvestatud, et kompleksi laiendamine ja arendamine toimuks suunas, mis jääb kaugemale elamualadest ning et laienduse saab olemasoleva kompleksiga maksimaalselt siduda nii funktsionaalselt kui liitudes olemasoleva taristuga (tehnovõrgud, teed jmt). Seetõttu on uushoonestusala kavandatud olemasoleva kompleksi idaküljele külgneva olemasolevate teedega. Lähtutud on, et olemasoleva kompleksi lähiümbrus saab otstarbekamalt kasutatud ja lahendus väljendab keskkonnasäästlikkust ja soodustab taastuenergia kasutamist (biogaas, päikeseenergia).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise analüüsist ja kaalutlustest lähtuvalt on võimalikele lõhna mõju avaldavatele perspektiivsetele allikatele (vedelsõnnikumahutid, tahkesõnnikuhoidla, digestaadi separeerimishoone) planeeringus määratud tingimus, et nende kavandatud asukohti tuleb projekteerimisel maksimaalselt järgida. See tagab, et kavandatava tegevusega kaasnev oluline ebasoodne mõju on välditud.

Planeeritud kompleksi laiendamine külgnevana olemasolevate teedega võimaldab projekteerida lahenduse, kus kavandatud tegevusega seotud liiklus ja vajadusel osa olemasolevatest liiklusvoogudest on võimalik suunata 9300114 Raudteetammi teele ja sealt 19247 Massu teele trajektooriga 57 Mudiste

- Suure-Jaani - Vändra tugimaanteele. Selliselt ei suurene oluliselt liiklussagedus 19247 Massu tee osal, millega külgnevad elamukinnistud.

Seoses planeeringuala asumisega avatud põllumajandusmaastikul, on lahenduses määratud olemasoleva metsa säilitamise kohustus ning kohustuslik istutatav kõrghaljastus. Arvestades põhimõttelist esitatud asendiplaanilist lahendust, on esitatud indikatiivsed asukohad istutatavale kõrghaljastusele puhverdamaks territooriumi läheduses asuvat elamuala või luues perspektiivset n-ö varjestust loomapidamis- jm kavandatud ehitistele.

Ligikaudu 1/3 planeeringualast on säilitatud põllumaana.

Planeeringulahendus väljendab otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtet, kuna olemasolevat infrastruktuuri omavat tootmiskompleksi on kavandatud laiendada ning anda lisandväärtust loovad võimalused. Käsitledes tasakaalustatult tehnilikult loodud ja looduskeskkonda ning määrates maakasutus- ja ehitustingimused, luuakse eeldused tervikliku ja sobiliku ruumilahenduse tekkimiseks. Biogaasijaama kavandamisega soodustatakse taastuenergia kasutamist ja energiatõhusat tootmist. Kavandatud lahendus on antud piirkonnas sobilik ja lisandväärtust loov.

Planeeringulahendus on graafiliselt kajastatud joonisel nr 3.

5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal on moodustatud viis krunti: kolm tootmismaa, üks transpordimaa ning üks maatulundusmaa krunt¹¹ ja säilitatud/moodustatud kuuenda krundina Lauda alajaama maaüksus, millel asub alajaam. Planeeritud tootmismaa krunte on lubatud omavahel liita.

Transpordimaa krunt on moodustatud planeeringuala põhjaküljel kulgevale avalikult kasutatavale teele.

Krundijaotust kirjeldab tabel 5.2.1. ja joonis nr 4. Kruntide kasutamise sihtotstarbed ja suurused on toodud täiendavalt joonisel nr 3 ehitusõiguse tabelis.

Tabel 5.2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundi number	Kinnisasi, millest moodustatakse	krunt	Planeeringujärgne krundi suurus (m ²)*	Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve**
1	Sõõrike farm Pärna-Raudtee Sõõrikemetsa Jänese		337 241 m ²	Tootmishoone maa
2	Pärna-Raudtee Murru		123 365 m ²	Tootmishoone maa
3	Pärna-Raudtee		46 175 m ²	Tootmishoone maa Biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa
4	Sõõrike farm		207 328 m ²	Põllumajandusmaa
5	Sõõrike farm Pärna-Raudtee		5 421 m ²	Tee ja tänava maa
6	Lauda alajaam		106 m ²	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa

* planeeritud krundi pindala võib täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus

** vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

¹¹ vastavalt katastriüksuse sihtotstarvetele (*maakatastriseadus* § 18¹)

5.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeringulahenduse kohaselt on uushoonestatavateks kruntideks krundid nr 1-3, millele on määratud ehitusõigus tootmishoonete – täiendava piimafarmikompleksi (laudad, hoidlad jmt) ning biogaasijaama ehitamiseks. Samuti on alale kavandatud erinevad farmikompleksi rajatised nagu sõnnikumahutid, punkrid, silomahlade laguun jne. Toodud nimekiri ei ole lõplik ning ehitatavad ehitised täpsustuvad projekteerimisel, kuid planeeringujoonisel on illustreerivalt kujutatud üks võimalik asendiplaaniline lahendus. Planeeritud lahendusega suureneb kompleksis loomade arv.

Krundile nr 1 täiendava hoonestuse ehitamiseks on kavandatud planeeringuala põhjaosas asuva keskpingeõhuliini asendamine maakaabelliiniga alates olemasoleva lauda küljel asuvast alajaamast.

Kruntide nr 1-3 ja 6 ehitusõiguste ja hoonestusala (krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud ehitisi (hooneid ja rajatisi)) määramisel on lähtutud olemasolevatest ehitistest, maaparandussüsteemi eesvoolude kaitsevöönditest, puurkaevu PRK0006355 sanitaarkaitsealast, olemasoleva metsaala paiknemisest ning tuleohutusnõuetest.

Et planeeringut oleks lihtsam realiseerida ja arvestades võimalusega, et kavandatud puurkaevu indikatiivne asukoht projekteerimisel täpsustub, on planeeringukohane hoonestusala määratud ka krundile nr 2 kavandatud indikatiivse puurkaevu võimalikule sanitaarkaitsealale ning kruntidel nr 1-3 säilitatavate elektri õhuliinide kaitsevööndisse. Säilivate elektri õhuliinide kaitsevööndis on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Kaevu võimaliku sanitaarkaitseala ulatuses on hoonestusalal hoonestamine võimalik vaid juhul, kui puurkaevu ei kasutata joogivee võtmiseks või puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatakse. Juhul, kui puurkaevu ei hakata kasutama joogivee võtmiseks, tuleb hoonestamisel arvestada kaevu hooldusalaga (10 m). Lähtudes kehtivatest tuleohutusnõuetest ja võrdsuse printsiibist, on krundi külgedel, kus piirangud puuduvad, nimetatud hoonestusala määratud valdavalt nelja meetri kaugusele krundi piirist.

Seoses kruntidel nr 1-3 säiliva Elering AS-le kuuluva 110 kV õhuliiniga Väandra – Papiniidu L133B, tuleb lähtuda lisaks elektripaigaldise kaitsevööndis (110 kV liini korral 25 m liini telgjoonest mõlemale poole) tegutsemise korrale¹² Elering AS poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 12-9/2024/413. Vastavalt tehnilistele tingimustele võib planeeringualal hooneid ehitada 110 kV liini kaitsevööndisse, kui on tagatud 7 m (6 m + tuulest tingitud juhtme kõrvalekalle) puhasvahe projekteeritava hoone äärmise elemendi (katus, avatud aknad vms) ja õhuliini äärmise juhtme vahel. Ehitusmaterjalide ja pinnase ladustamine on keelatud õhuliini kaitsevööndi teljele lähemale kui 16 m.

Kruntide nr 1-3 hoonestusalad on määratud suuremad kui krundi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab valida hoonete paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse jmt rajatisi ja istutada puid ning põõsaid. Kõrguslikku mõõdet omavad rajatised (nt silohoidla, vedelsõnnikumahuti jmt v.a piirdeaed) tuleb samuti rajada määratud hoonestusala piires.

Planeeritud kruntide liitmisel summeeritakse kruntide ehitusõigused ja liidetakse hoonestusalad.

Kruntide ehitusõigustega lubatud hoonemahud koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb rajada hoonestusala piirides ning tuleb arvestada ehitisealuse pinna sisse. Planeeringuga määratud kruntide lubatud suurima hoonete ehitisealuse pinna arvestamisel on lähtutud kehtivast seadusandlusest¹³. Hoonestuse tehnilised seadmed ja nende osad võivad ulatuda üle hoone

¹² *ehitusseadustiku §70 (ehitise kaitsevöönd), ehitusseadustiku §77 (elektripaigaldise kaitsevöönd) ja majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*

¹³ *majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused*

suurima lubatud kõrguse. Vajadusel tuleb nende kõrgused täpsustada kohaliku omavalitsusega projekteerimisel.

Kavandatud digestaadi separeerimishoone (joonisel nr 3 ehitis nr 44) ja tahkesõnnikuhooldla (joonisel nr 3 ehitis nr 45) tuleb ehitada varikatusega kinniste hoonetena. Selliselt on vähendatud lõhnaainete emissiooni ning tagatud normatiivsete lõhnatundide esinemine.

Kruntidel nr 2 ja 3 hoonestusaladel on määratud piirkond, kus konkreetsete perspektiivsete ehitiste asukohta tuleb projekteerimisel maksimaalselt järgida, et oleks tagatud normatiivsete lõhnatundide esinemine. Nimetatud ehitisteks joonisel nr 3 on: digestaadi separeerimishoone (ehitis nr 44), tahkesõnnikuhooldla (ehitis nr 45) ja vedelsõnnikumahutid (ehitised nr 32-39).

Kuni 20 m² ja kuni viie meetri kõrgused ehitised, mis on hooned, ei sisaldu ehitusõiguses ja nende arv ei ole piiratud. Planeeritud hoonestusalast väljaspool ei ole kuni 20 m² ja kuni viie meetri kõrguste ehitusloakohustusteta hoonete ehitamine lubatud.

Kruntide nr 1-3 täisehituse protsendiks on kavandatud 60%.

Kruntide hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga määratud ei ole, kuna planeeringuala asukoht ja kontaktala iseloom seda ei nõua.

Kruntide nr 1-3 ehitusõigustes on hoonete lubatud maksimaalne kõrgus määratud lähtudes ehitise kasutusotstarbele vastavast eeldatavast vajalikust maksimaalsest ruumi kõrgusest ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pind lähtuvalt kasutusotstarbe eeldatavast maksimaalsest vajalikust ruumivajadusest. Lähtuvalt olemasoleva hoonestuse iseloomust ja valdavalt vajalikust ruumi kõrgusest, kujuneb eeldatavalt valdavaks tootmisala hoonestuse suhteliseks kõrguseks ca 6-11 m. Tõenäoliselt realiseeritakse ehitusõigustes määratud maksimaalne kõrgus (18 m) vaid konkreetsetel hooneosadel või hoonetel, millel on maksimaalne kõrgus funktsionaalselt hädavajalik.

Alale kavandatud biometaanijaama põhitegevuseks saab olema biometaan ehk roheline transpordikütuse tootmine. Protsessi vahesaaduseks, mida gaasipuhastuse protsessis kasutatakse, on biogaas. Teadaolevate andmete põhjal hakatakse biogaasi tootma peamiselt vedelast veisesõnnikust, veise tahesõnnikust, söödajääkidest, teravilja kuivatuse jääkidest ja vadakust. Toorbiogaasi on võimalik kasutada biometaan tootmiseks. Perspektiivselt ka kasutada soojusenergia tootmiseks (katlas) ja koostootmiseks mootoris (elektri ja soojuse koostootmiseks). Samuti on perspektiivis ette nähtud võimalus kohapealse biogaasi tankla rajamiseks raskeveokite, sõiduautode ja põllumajandustehnika tankimiseks.

Lõpp-produktiks olev kvaliteetne biometaan on kavandatud suunata transpordipuhvritesse (survekonteineritesse). Transpordipuhvreid kasutatakse biometaan transportimiseks biometaan sisestuspunkti (kas maagaasi torusse sisestamine või mõne tarbija biometaan tankla juures sisestamine). Perspektiivis on ettenähtud kohapealse biogaasi tankla rajamine raskeveokite, sõiduautode ja põllumajandustehnika tankimiseks.

Biogaasijaama võimsus on planeeritud maksimaalses mahus ca 175 000 tonni sisend biomassile ja väljundtoodangule ca 2 800 000 m³ biometaan aastast.

Eeldatavalt kujunevad krundi nr 3 kõrgeimateks objektideks katlamaja korsten (eeldatavalt ca 15 m) ja biogaasi küünalpõleti korsten (eeldatavalt ca 13 m). Küünalpõletit kasutatakse juhul, kui puhastusseadmed ei tööta ning biogaasi ja õhu segu põletatakse ära kasutades elektrilisi süütajaid.

Biogaasijaama kompleksi lahendus tuleb täpsustada/lahendada projekteerimisel.

Biogaasi puhul on tegemist ohtliku kemikaaliga vastavalt majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 10¹⁴ lisa tabeli 2 punktile 18. Planeeritud biogaasi tootmiskompleksis ei ole kavandatud tootmist sellises mahus, et seadmetes sisalduva biogaasi kogus oleks suurem ohtliku ettevõtte

¹⁴ majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10 *Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord*¹

künniskogusest (viis tonni). Kuna biogaasi kogus jääb alla viie tonni, siis ei ole rajatava biogaasi tootmiskompleksi puhul tegemist ohtliku ettevõttega.

Samuti ei liigitu planeeritud tankla krundil nr 1 ohtlikuks ettevõtteks *kemikaaliseaduse* mõistes, kuna bensiini, diiselmootori ja biogaasi hoiustamise summaarne kogus ei ületa ohtliku ehk C-kategooria ettevõtte ohtlikkuse alammäära vastavalt majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruses nr 10 toodud künniskogustele.

Gaasipaigaldiste ja -seadmete kavandamisel tuleb muuhulgas lähtuda majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määrusest nr 87 *Küttegaasi kasutamisele gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded*. Lähtuvalt nimetatud määrusest peavad kuni 5 t mahuga gaasi maapealsed mahutid asuma naaberkiinnisaja piirist, magistraaltänavast ja gaasi ladustamisega mitteseotud hoonetest vähemalt 5 m kaugusel ning kuni 5 t mahuga gaasi maa-alused ja maapinnaga kaetud mahutid asuma naaberkiinnisaja piirist, magistraaltänavast ja gaasi ladustamisega mitteseotud hoonetest vähemalt 3 m kaugusel.

Planeeringus on tankla kavandamisel arvestatud standardiga EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: *Kütseterminalide ja tanklate tuleohutus*. Krundi nr 1 suurus võimaldab nii tankla ehitiste standardkohase paigutamise kui ka vajalikud kujud naaberkiinnisajade objektidest.

Krundile nr 1 ja 2 planeeritud peamised ehitise kasutamise otstarbed¹⁵ on järgmised: loomakasvatushoone (12711), loomasööda hoidla (12715), muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone (12719), muu laohoone (12529), muu tööstushoone (12519), kaevumaja (12746), muu erihoone (12749), küttegaasi tankimis- ja villimisjaamad maa-, vedel-, bio- ja tööstusgaasidele (22115), küttegaasihoidla (22117), küttegaasi kompressorjaam (22118), küttegaasi muud ehitised (22119), sõnnikuhoidla rajatis (24231), muu energiatööstuse rajatis (23029), rajatis põllumajandussaaduste või loomasööda hoidmiseks (24233). Krundile nr 1 vajadusel täiendavalt veel tanklaga sobivad ehitise kasutamise otstarbed.

Krundile nr 3 planeeritud peamised ehitise kasutamise otstarbed on: muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone (12719), muu laohoone (12529), muu tööstushoone (12519), muu erihoone (12749), küttegaasi tankimis- ja villimisjaamad maa-, vedel-, bio- ja tööstusgaasidele (22115), küttegaasihoidla (22117), küttegaasi kompressorjaam (22118), küttegaasi muud ehitised (22119), sõnnikuhoidla rajatis (24231), muu energiatööstuse rajatis (23029).

Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatud ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad krundi kasutamise sihtotstarvetega ja/või kui need on vajalikud planeeritud tegevuse elluviimiseks/töökäik ja need on kooskõlas kehtivas üldplaneeringus määratuga.

Olemasolevat hoonestust on lubatud remontida või muud moodi parendada. Lubatud on ka olemasoleva hoonestuse lammutamine. Rekonstrueerimisel või lammutamisel uushoonestuse rajamiseks tuleb jääda hoonestusala piiridesse ja lähtuda määratud ehitusõigusest.

Tootmishoonete välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada metalli (sh plekki või profiilplekki), betooni, puitu, klaasi, kivi ja krohvi (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine. Katusekatte materjale planeeringuga ei määratleta. Samuti ei määratleta hoonete lubatud katusekallete vahemikku ega korruselisust, kuna need võivad sõltuda hoones asetsevast tehnoloogilisest seadmest ja tehnoloogilised korrused ei ole võrreldavad tavakorrustega. Valdavalt tuleb uushoonestuse välisviimistlus- ja katusekatte materjalid ning katusekalded ja harjajoone suunad määrata vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Nimetatud tingimused tuleb määrata hoonete ehitusprojekti. Hoonestuse arhitektuurne tase peab olema lahendatud kvaliteetselt

Planeeringu koostamise ajal ehitati krundile nr 1 ehitusloakohustuslik rajatis – päikeseelektrijaam¹⁶. Arvestades ptk-s 5.10 tooduga, on lubatud projekteerimisel ette näha täiendavaid päikeseenergia

¹⁵ majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

¹⁶ kasutusluba nr 2312371/01886

tootmise ja kasutamise võimalusi. Päikesepaneelide kasutamisel ehitistel peab päikeseelektrijaam sobituma kokku ehitisega ega tohi jaam olla vaadeldav avalikult kasutatavalt teelt.

Lubatud on päikesepaneelid rajada ka maapinnale. Nii ehitistele paigaldatavate kui maapinnale rajatavate päikeseelektrijaamade puhul tuleb arvestada kehtivas üldplaneeringus määratud tingimustega päikeseelektrijaamade rajamiseks.

Joonisele nr 3 on kantud illustratiivne põhimõtteline uusehitiste asukoht ja kuju, mida projekteerimisel on lubatud muuta lähtuvalt projektlahendusest, käesolevas peatükis esitatud tingimustest ja seatud ehitusõigusest. Juhul, kui krundi nr 2 kirdenurka kavandatakse ehitisi, on vaja arvestada, et sinna ulatub minimaalsel määral Airok OÜ Allikõnnu viljakuivati vedelgaasipaigaldise ohuala.

Kruntidele nr 4 ja 5 ei ole ehitusloakohustuslikke hooneid kavandatud. Krundil nr 4 asub olemasolev ca 25 m² ehitisealuse pinnaga puurkaevu PRK0006355 pumplahoone. Krundil nr 4 on kuni 20 m² ja kuni viie meetri kõrguste ehitusloakohustuseta hoonete ehitamine lubatud; nimetatud hooned ei sisaldu ehitusõiguses ja nende arv ei ole piiratud.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

Raskeveokite liiklusest tulenevat vibratsiooni saab leevendada ja viia miinimumini teede ja platside ehitamisel kuivale pinnasele tehniliste võtetega, mis tagavad vibratsiooni mitte tekkimise.

5.4 Haljastus, heakord ja piirded

Kruntidel nr 1-3 peab haljastuse osakaal olema vähemalt 15% krundi pindalast, millest 10% kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse ala tuleb arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Krundil nr 6 säilib olemasolev olukord, kuna tegemist on olemasoleva säilitatava alajaama krundiga.

Vastavalt käesoleva detailplaneeringu lähteseisukohtadele tuleb täiendav kõrghaljastus ette näha planeeringuala olemasolevate elamute poolsetesse külgedesse krundile nr 1 ja 4 (kindlasti Tilga ja Nurmenuku kinnistute äärde ning säilitada Kaldu kinnistu poolses küljes olev kõrghaljastus maksimaalselt).

Sellest lähtuvalt on planeeringualal määratud metsa säilitamise kohustusega ala ja planeeritud kohustusliku kõrghaljastusega ala. Kohustusliku säilitatava haljastusena on määratud planeeringuala lääneosas krundil nr 1 kasvav olemasolev metsaala (s.h Kaldu kinnistuga külgnev kõrghaljastus).

Planeeritud kohustusliku kõrghaljastuse ala on kavandatud krundi nr 1 läänekülge ning krundi nr 4 riigitee nr 19247 poolsele küljele puhverdamaks Tilga ja Nurmenuku kinnistuid. Kuna kohustuslik on Tilga ja Nurmenuku kinnistute äärde kõrghaljastuse istutamine, kujuneb eeldatavalt planeeritud kohustusliku kõrghaljastuse osakaal krundil nr 1 suuremaks kui 10% krundi haljasala pinnast. Joonisel nr 3 on kujutatud planeeritud kohustusliku kõrghaljastusega ala suuremana kui 10%. Projekteerimisel tuleb kohustusliku istutatava kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda tingimusest, et see tuleb kavandada Tilga ja Nurmenuku kinnistute äärde ja kõrghaljastuse osakaal krundil peab olema minimaalselt 10% haljasmaa pinnast.

Olemasoleva metsa säilitamise ja planeeritud kohustusliku haljastuse istutamisega on kujundatud tootmismaa mõjusid piirav kaitsehaljastuse puhvervöönd.

Ülejäänud kõrghaljastuse osas on soovitatav maksimaalselt säilitada kompaktsid olemasolevaid puudegrupe/alasid ja üksikpuid, kui puude asukoht ja tervislik seisund seda võimaldab, kuna olemasolev haljastus võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti. Tootmisalal haljasalade rajamine/säilitamine aitab kaasa kliimamuutustega seotud riskide leevendamisele (nt sademevee immutamise/liigse sademevee puhverdamine ning kuumasaarte tekke vältimine).

Ka kõrghaljastuse kavandamisel tuleb arvestada kruntidel nr 1-3 säiliva 110 kV elektri õhuliiniga ja Elering AS väljastatud tehniliste tingimustega, mille kohaselt õhuliini kaitsevööndis ei ole lubatud

kõrghaljastus. 110 kV õhuliini kaitsevööndis on lubatud haljastus kõrgusega kuni 3 m maapinnast. Ületades 3 m nõuet liini kaitsevööndis võib Elering AS ehitise riket või selleks ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa eemaldada, ning riket või ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa raiumisest ei pea kinnisasja omanikku eelnevalt teavitama. Haljastus (puud, põõsad jms) masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 3 m ei ole lubatud.

Olulist maapinna kõrguste muutmist ei ole ette nähtud – uushoonestust vahetult ümbritsev maapind on kavandatud kõrgusega ca 34-35,5 m/abs. Vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele tuleb pinnase kõrguste planeerimisel arvestada metallmastide läheduses mastide vundamentide kõrgustega, ehk vundamenti betoonosa peab olema 0,3 m ulatuses maast väljas.

Käitise toimimisel tuleb tagada lautade ümbruse elementaarne heakord, mis muuhulgas tähendab, et tuleb tagada laadimisel maha pudenenud sõnniku, silo ning loomasõetade kiire koristamine.

Krundid on lubatud ümbritseda läbi nähtava keskkonda sobiva piirdeaia, et tagada alade ohutus ja kuritegevuse ennetamine. Piirde kõrgusele piiranguid seatud ei ole ja see tuleb määrata ehitusprojekti. Piirdeaia ja värava rajamine on reguleeritud *ehitusseadustikus*. Erinevate rajatiste kavandamise eristustega, sh piirdeaia kavandamise eristustega tuleb arvestada riigitee kaitsevööndis¹⁷ ning maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis¹⁸.

Piirdeaedade rajamisel arvestada, et elektrit juhtivast materjalist aiapostide ja paneelide korral võib kõrgepinge õhuliinide kaitsevööndisse jääv piirdeaed sattuda indutseeritud pingele alla, mis võib olla ohuks nii inimestele kui loomadele. Seetõttu tuleb elektrit juhtivast materjalist aia korral rajada aiale maanduspaigaldis ja potentsiaaliühtlustus. Kaitsevööndisse rajatava terasest aia puhul on soovituslik kasutada kuumtsingitud aia poste ja võrkpaneeli, mis ühendada omavahel kuumtsingitud klambritega, mis tagab aiaelementide omavahelise elektrilise ühenduse.

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimise ja haljastuse lahendus ning piirete vajadus ja tüüp tuleb määrata hoonete ehitusprojekti.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on avalikult teelt transpordi juurdepääs tagatud kahest suunast: ala lääneküljelt 19247 Massu teelt (riigi kõrvalmaantee; km 3,689 asuv ristumiskoht) ning põhjaküljelt 9300114 Raudteetammi teelt (avalikult kasutatav kohalik tee; ristumine riigiteega km 4,309). Planeeringualal jääb 9300114 Raudteetammi tee olemasolevalt Sõõrike farmi ja Pärna-Raudtee kinnisasjade koosseisu ehk teele ei ole moodustatud eraldi katastriüksust. Planeeringualale jääv teedevõrk on rajatud farmi teenindamiseks. Olemasolevad juurdepääsud on kavandatud säilitada ning need tagavad kogu planeeringuala juurdepääsu ka edaspidi.

Planeeringualale jäävale 9300114 Raudteetammi teele on kavandatud eraldi krunt nr 5. Kruntidele nr 1 ja 2 kavandatud farmikompleksi laiendust ja krundi nr 3 biogaasijaama teenindav transport on kavandatud liikuma krundil nr 5 ehk teel nr 9300114. Krundile nr 4 on säilitatud olemasolevad juurdepääsud. Samuti on säilitatud juurdepääsud kruntidele nr 1 ja 2 lõunasuunast. Uusi ristumiskohti riigiteega ei ole kavandatud.

Erinevad juurdepääsud võimaldavad territooriumi paremini organiseerida ning erinevatest suundadest saavad siseneda eri otstarbega sõidukid. Aktiivsema tegevusega perioodil (eelkõige mai-oktoober) võib kavandatava tegevusega seotud liikluskoormuseks kujuneda suurusjärgus 220 raskeveoki (veokid-traktorid) liikumist ööpäevas (alale sisenemised ja väljumised kokku). Võrreldes olemasoleva olukorraga võib alaga seotud liikluskoormus kõige aktiivsemal perioodil suureneeda seega ca 85...90 raskeveoki võrra päevas, aasta keskmisena on liikluskoormuse suurenemine tagasihoidlikum. Silmas tuleb pidada, et sõidud jagunevad erinevate suundade ja teelõikude vahel (nt osa vedudest toimub otse idasuunas ning Massu teed sel juhul ei kasutata) ning lisanduv liikluskoormus piirkonna igal teelõigul (nt Massu

¹⁷ *ehitusseadustik*

¹⁸ maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 *Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord*

teel konkreetne suund) jääb absoluutarvuna siiski väiksemaks. Planeeritud tegevuse ellu viimise korral lisanduva liikluskoormuse hindamisel lähtuti järgmistest teadaolevatest vedude liikidest:

- omatoodetud sööda (silo) vedu (mai-oktoober) – Raudteetammi tee kaudu (25% idasuunas, 75% läänesuunas), Massu teel põhja- (50%) ja lõunasuunas (50%);
- ostusööda vedu (aastaringelt) – Raudteetammi tee kaudu, Massu teel ainult põhjasuunas;
- piimavedu (valmistoodang) vedu (aastaringelt) – Raudteetammi tee kaudu, Massu teel ainult põhjasuunas;
- biogaasijaamaga seotud veod (sisendmaterjali ja gaasi vedu aastaringelt) – Raudteetammi tee kaudu, Massu teel ainult põhjasuunas;
- sõnniku/digestaadi vedu sõnnikuhoidlatest (märts-oktoober) – olemasoleva tootmisala juurdepääsutee kaudu (25% idasuunas, 75% läänesuunas), Massu teel põhja- (50%) ja lõunasuunas (50%).

Lähimal avalikult kasutataval teel (Massu tee) võib liikluskoormus suureneda järgmiselt:

- Massu tee olemasoleva käitise juurdepääsuteest lõunasuunas jäävale teelõigule võib lisanduda ca 24 raskeveoki liikumist (kahes sõidusuunas kokku) päevas ehk ca 1,5 liikumist tunnis, öösel selles suunas raskeliiklust ei lisandu;
- Massu tee olemasoleva käitise juurdepääsuteest põhjasuunas jäävale teelõigule (juurdepääsuteest kuni Raudteetammi teega ristumiseni) võib lisanduda ca 19 raskeveoki liikumist (kahes sõidusuunas kokku) päevas ehk 1,2...1,5 liikumist tunnis, öösel selles suunas raskeliiklust ei lisandu;

Massu teel (Raudteetammi teega ristumisest põhjasuunas) võib lisanduda ca 38 raskeveoki liikumist (kahes sõidusuunas kokku) ööpäevas ehk kuni ca 2 liikumist tunnis. Öösel ajal võib lisanduda kuni ca 6 liikumist kahes suunas kokku (ehk vähem kui 1 liikumine tunnis).

Kontaktvööndis asuvale 9300003 Vaki-Kirikumõisa teele ei ole farmi teenindavate sõidukite liikumist kavandatud. Nimetatud teel jätkub põldusid teenindava transpordi liiklus ehk liikluskoormuse suurenemist ei ole ette näha. Jätkub kohaliku omavalitsuse poolne tolmutõrje avalikult kasutataval teel. Teehoiukavas ei ole lähiaastatel ette nähtud teele mustkatte paigaldamist.

Täiendavalt on alaga seotud liikumiseks töötajate igapäevased liikumised sõiduautodega (ca 50 töötajat) ning ka üksikud mitte igapäevaselt esinevad veod (nt erinevate abimaterjalide (autokütuse) vedu jms), mis aasta keskmisena siiski olukorda märkimisväärselt ei mõjuta.

Krundile nr 1 ulatub riigitee nr 19247 kaitsevöönd ulatusega 30 m. Maantee kaitsevöönd tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *ehitusseadustiku* (EhS) § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust (EhS § 70 lg 3). Riigitee nr 19247 kaitsevööndisse hooneid planeeritud ei ole.

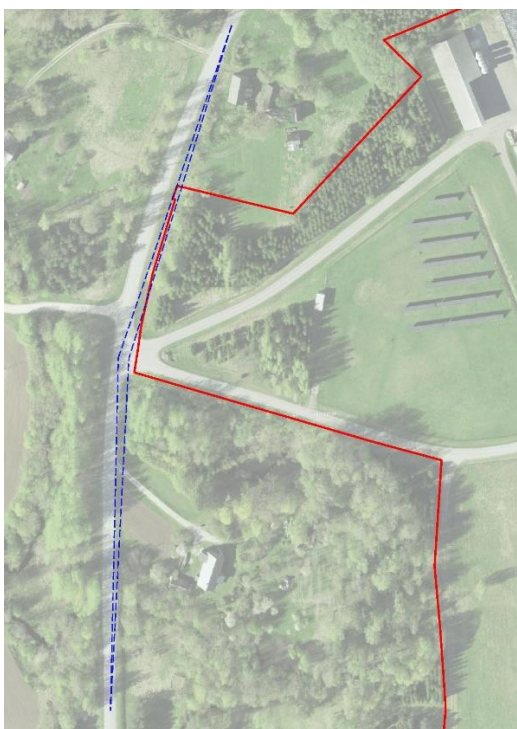
Riigitee nr 19247 ja kohaliku tee nr 9300114 ristmikul riigitee km 4,309 on seoses ristmiku läheduses asuva haljastuse ja hoonestusega arvestatud peatumiskohustusega ristmiku kavandamisega paigaldatav liiklusmärgid 222 „Peatu ja anna teed“ mõlemale poole ristmikku), kus peab olema tagatud nähtavusalana peatee ja liituv tee liitumisnähtavus 5x230 m¹⁹ (liituv teel on arvestatud liiklussageduseks üle 100 sõiduki ööpäevas), vt joonis 5.5.1.

Liiklussagedus riigi kõrvalmaantee nr 19247 km 3,689 asuval ristmikul (juurdepääs krundile nr 1) jääb alla 100 sõiduki ööpäevas. Ristmikul peab olema tagatud nähtavusalana peatee ja liituv tee liitumisnähtavus 3x190 m, vt joonis 5.5.2.

¹⁹ kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 Tee projekteerimise normid lisa 1 tabel nr 18 ja lisa 2 joonis 8



Skeem 5.5.1. Väljavõte Maa-ameti ortofotost ristmikul riigitee nr 19247 km-l 4,309 koos planeeringuala piiri (punane pidevjoon) ja ristmiku liitumisnähtavusega (sinine kriipsjoon)



Skeem 5.5.2. Väljavõte Maa-ameti ortofotost ristmikul riigitee nr 19247 km-l 3,689 koos planeeringuala piiri (punane pidevjoon) ja ristmiku liitumisnähtavusega (sinine kriipsjoon)

Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Riigiteel peab olema tagatud sellega külgnev vaba ruum sõidutee äärest mõõdetuna ulatusega minimaalselt 9 m²⁰ (vaadeldav joonisel nr 3), kus peavad olema täidetud määruse nr 71 nõuded. Riigitee nähtavusalale ega teega külgnevale vaba ruumi alale ehitisi planeeritud ei ole. Teega külgneval vaba ruumi alal kasvab osaliselt mets, mis tuleb nähtavuse tagamiseks raadata.

²⁰ kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 *Tee projekteerimise normid* lisa 1 tabel nr 10

Kruntidele nr 1-3 on kavandatud hoonete vahelised kõvakattelised teed ja platsid, mis tagavad sõidukite sujuva liiklemise ning korrastatud territooriumi. Krundisestest teede ja platside asukohad täpsustuvad projekteerimisel.

Elering AS õhuliini vahetus läheduses arvestada, et sõidutee on lubatud projekteerida mitte lähemale kui 10 m õhuliini elementidest (mast, tõmmits, masti vundament). Teede ehitamisel arvestada, et tee ristumisel õhuliiniga peab olema tagatud 7,5 meetrine gabariit tee ja 110 kV õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C.

Krundil nr 1 on tegemist töötava tootmisalaga, kus sõidukite parkimine on olemasolevalt korraldatud krundisiseselt olemasoleva laudakompleksi lõunaküljel. Krundidel nr 2 ja 3 on sõidukite parkimine kavandatud samuti krundisiseselt. Parkla kavandamisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843:2016 *Linnatänavad* ning reaalsest parkimiskohtade vajadusest. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus tuleb anda projekteerimise käigus.

Juhul, kui parklate kavandamise vajadus ilmneb 110 kV elektriõhuliini vahetus läheduses, tuleb tagada 5 m puhasvahe parkla ja õhuliini elemendist (mastist), takistada mastile pealesõidu võimalus äärekiviga. Parkla rajamisel õhuliini juhtmete alla võtta arvesse, et Elering AS ei vastuta õhuliinist tulenevate ohtude eest (nt. jäite kukkumine). Võimalusel kaaluda parklate rajamist selliselt, et juhtmete alla parkimiskohti ei jääks.

Arvestada tuleb samuti, et 110 kV õhuliinide kaitsevööndis ei ole lubatud sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 m²¹.

Liigselt suurte kõvakattega parkimisalade planeerimine ja projekteerimine, kui selleks vajadus realselt puudub, suurendab kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätab vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket. Seega ei ole lubatud kavandada vajadusest rohkem kohti. Ala kavandamisel tuleb arvestada võimaliku perspektiivse kohtade arvu suurendamisega, kui selleks vajadus peaks ilmema.

Tabel 5.4.1. Sõiduaudode parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016

Krundi number	Krundi kasutamise sihtotstarbed	Parkimiskohtade normatiiv standardis EVS 843:2016 laialdane tootmismaa linna äärealal	Arvutuse alus (suletud brutopind)	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Tootmishoone maa	Ehitise liik: tööstusettevõtte: 1 sõiduauto parkimiskoht 90 m ² (1pk/90 m ²) suletud brutopinna kohta	202 345 m ²	2 248	72
2	Tootmishoone maa	1pk/90 m ²	74 019 m ²	822	0
3	Tootmishoone maa Biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa	1pk/90 m ²	27 705 m ²	308	2

Suuremad mootorsõidukite avaparklad tuleb eraldada muust keskkonnast põõsaste- või puudereaga, soovitatavalt 3-5 m laiusena, ning jagada haljastusega, väikevormidega, kuni 20 autokohaga osadeks. Alla 10-kohaliste parkimisalade katmisel eelistada betoonkivi, sõelmeid, killustikku, murukivi jms. Hoonetesse sissepääsud tuleb siduda parkimisaladega. 110kV õhuliini vahetus läheduses arvestada, et jalgteed oleks kavandatud mitte lähemale kui 5 m õhuliini elementidest (mast, tõmmits, masti vundament)

Projekteerimisel tuleb ette näha ka jalgrattaparkla. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad näha ette varjualusega.

²¹ ehitusseadustik § 77

5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeringuga on antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus joonisel nr 3, mida tuleb täpsustada projekteerimisel.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt ptk 5.11.2). Vajadusel võib tehnovõrke ümber tõsta.

110 kV õhuliini kaitsevööndis võib paigaldada kaableid kaitsetorusse min 1,0 m sügavusele. 110 kV õhuliini kaitsevööndis võib maa-aluseid kommunikatsioone paigaldada piki liini mitte lähemale kui 10 m ja risti liini mitte lähemale kui 25 m masti vundamendist, s.h tõmmitsast või mõnest muust elemendist.

5.6.1 Veevarustus

Krundil nr 1 asub tarbepuurkaev PRK0006355 ja krundil nr 4 tarbepuurkaev PRK0056168 olmevee saamiseks. Planeeringuga on kavandatud lisaks perspektiivne puurkaev krundile nr 2. Planeeritud kruntide joogi- ja muu veevarustus on kavandatud nimetatud puurkaevudest. Selleks tuleb projekteerida ühendustorustikud kruntideni.

Nii olemasolevate kaevudel kui planeeritud puurkaevul tuleb arvestada veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal kehtivate nõuetega vastavalt *veeseaduse* § 151 ja § 154

5.6.2 Reovee ärajuhtimine

Olemasolevalt on krundil nr 1 asuva laudakompleksi reovesi torustikuga juhitud pumplasse ja sealt edasi vedelsõnnikulaguunidesse. Lisaks asub laudalöövide vahel kogumismahuti, mis täitudes tühjendatakse samuti laguuni.

Planeeritud kruntidelt lähtuv reovesi on kavandatud suunata kas krundile nr 4 kavandatud vedelsõnnikumahutitesse või krundi nr 1 olemasolevatesse vedelsõnnikulaguunidesse. Selleks tuleb kruntidele projekteerida ühendustorustikud.

5.6.3 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala sademeveekäitlus tuleb lahendada lokaalselt.

Planeeritud kruntidel tuleb sademeveest vabanemiseks kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas eelkõige maastikukujundamise kaudu. Nimetatud põhimõtte kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte.

Sõltumata sellest, mis tüüpi lahendused projekteerimisel on võimalikud ja valitakse, tuleb arvestada ja kasutada järgnevaid nõudeid, mis on eelkõige vajalikud valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks:

- näha ette meetmed sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas ja juhtida sealt edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga (näit haljasalad, kraavid jms, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda);
- kasutada selleks sobilikus asukohas võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis);
- hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada.

Vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele on 110 kV õhuliini kaitsevööndis lubatud statsionaarseid kraave rajada piki liini mitte lähemale kui 10 m ja risti liini mitte lähemale kui 25 m masti vundamendist, s.h tõmmitsast või mõnest muust elemendist.

Sademevee maaparandussüsteemi eesvoolukraavi juhtimisel tuleb tagada vee kvaliteedi vastavus kehtivale õigusaktile²².

Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud²³.

Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist²⁴.

Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.

Sademe- ja võimaliku drenaaživee juhtimine naabermaaüksustele on keelatud. Täpne sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb anda vastava hooneprojekti mahus.

5.6.4 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 15.03.2024 nr 469512 (kehtivad kuni 15.03.2026) ja Elering AS tehnilised tingimused 28.06.24 nr 12-9/2024/413.

Krundil nr 1 asub olemasolevalt eraldi Lauda alajaama kinnisasjal Elektrilevi OÜ hallatav alajaam: 7584:(Vändra), mis tagab olemasoleva hoonestuse elektrivajaduse. Lisaks asub krundil nr 1 päikeseelektrijaam.

Alajaam koos krundiga (nr 6) on kavandatud säilitada, küll aga on vajalik demonteerida kruntide nr 1-3 põhjaosas asuv keskpingeõhuliin alates olemasoleva lauda küljel asuvast alajaamast nr 7584 kuni mastini nr 26, vt skeem 5.6.4.



Skeem nr 5.6.4.1. Elektri õhuliini demonteerimine mastini nr 26 (must joon) ja perspektiivse 10 kV maakaabli kavandamine (punane joon) (allikas: Elektrilevi OÜ)

²² Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹*. Veeseaduse kohaselt ei peeta veekoguks muuhulgas veejuheta kraavi, mis on rajatud heit- ja sademevee juhtimiseks veekogusse, ning kuivenduskraavi, mille kaudu juhitakse vett maaparandussüsteemi eesvoolu

²³ veeseadus § 129

²⁴ veeseadus § 127

Seoses õhuliini demonteerimisega on kavandatud uus 10 kV maakaabelliini trass alajaamast 7992 kuni olemasoleva alajaamani 7584.

Planeeritud kruntide elektrivarustus tagatakse olemasolevast alajaamast 7584. Selleks tuleb alajaama projekteerida liitumispunkt. Elektrivarustust vajavate kruntideni tuleb alates alajaamast projekteerida 0,4 kV maakaabelliini trassid. Elektri kaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehno rajatiste maakasutusõigus nii planeeringualal kui väljaspool tuleb tagada servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Pärast detailplaneeringu kehtestamist elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeringualal säilib Elering AS-le kuuluv 110 kV õhuliini Vädra – Papiniidu L133B, millel on kaitsevöönd 25 m liini telgjoonest mõlemale poole.

Vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele tuleb planeeringualal võtta arvesse, et õhuliini teenindamiseks ja hooldamiseks peab olema tagatud juurdepääs, sealhulgas juurdepääs õhuliini hooldamisega seotud mehhanismidele ja masinatele. Vastavalt *ehitusseadustiku* § 70. lõige 2 punktide 3 ja 4, peab õhuliinile säilima juurdepääsu võimalus.

Ehitustööde teostamise ja hiljem hooldamise käigus on keelatud 110 kV õhuliinide korral mehhanismide, masinate, nende osade, teisaldatava lasti ja inimeste lähenemine pingestatud juhtmetele lähemale kui 3 m juhtme all ja 5 m juhtme kõrval.

Objektile või selle lähiümbruses tuleb olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused. Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 5 m ei ole lubatud. Kaevetöödel ei tohi vigastada olemasoleva õhuliini konstruktsioone ega halvendada vundamentide kandevõimet. Kaevetööde käigus ei tohi vigastada õhuliini maanduskontuure, läbikaevatud maandurid tuleb taastada. Kaeve- ja tõstetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast vormikohase taotluse esitamist, selle kooskõlastamist ning kaitsevööndis töötamise loa väljastamist Elering AS-i poolt. Taotluse vorm, esitada e-posti aadressile vho.kooskolastused@elering.ee. Töötades liini juhtmete all ilma juhendamiset ja teadmiset võib see kaasa tuua töid teostavatele isikutele traagilise tagajärje ja põhjustada laiaulatusliku elektri katkestuse.

5.6.5 Soojusvarustus

Planeeringuala kruntide soojavarustus tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb võimalikult energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid lahendusi; soovitavalt taastuvenergia lahendusi. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

Olemasolevalt on farmikompleksi olmeruumide soojavarustus tagatud LPG küttesüsteemiga (võimsus 200 kW). Täiendavalt on võimalik ära kasutada farmikompleksis tekkivat jääksoojust. Võimalikud on ka muud taastuvenergia või muud projekteerimise ajal sobilikud lahendused.

Krundile nr 3 on kavandatud soojavarustuse tagamiseks biokatlamaja mis kasutab kütusena sekundaarset puiduhaket, mis on kogutud kuni 30 km kauguselt. Eeldatavalt kulub puiduhaket koguses kuni 1 800 t/a, kütteväärtusega 10 MJ/kg kohta. Katlamaja kasutegur on orienteeruvalt 87%. Biogaasijaama katlamaja soojussisendile vastav nimisoojusvõimsuseks kujuneb eeldatavalt 0,9 MW.

5.6.6 Sidevarustus

Planeeritud kruntide sideühendus on kavandatud tagada mobiilsidega või kavandada liitumine planeeringu realiseerimise ajal lähima sidevarustust pakkuva teenuseosutajaga.

5.6.7 Vertikaalplaneerimine

Kruntide maapinna kõrguste olulist ja põhimõttelist muutmist ei ole kavandatud. Uushoonestust vahetult ümbritsev maapind on kavandatud kõrgusega ca 34-35,5 m/abs. Vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda ehitusprojektide staadiumis. Sademevee suunamine ja valguva vee hulga suurenemine naaberkruntidel on keelatud. Vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee immutamine ja/või kogumine ja/või äravool.

5.6.8 Välisvalgustus

Planeeringuala välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis. Välisvalgustuse kavandamisel tuleb vältida naaberkinnisasjadele valgusreostuse tekitamist jm tingimusi, mis on esitatud ptk-s 5.10.1.

Välisvalgustuse ja muu ehitise rajamisel tuleb tagada minimaalselt 5 m puhasvahe ehitise tipu ja 110 kV õhuliini juhtme vahel (juhtme temperatuuri +60°C juures). Ehitise konstruktsiooni ning liini lähima faasijuhtme vahel peab toodud õhkvahe säilima ka juhul kui konstruktsioon kukub liini suunas.

5.6.9 Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala hoonestuse kasutusviis tuleohutuse järgi on VI (põllumajandushoone, loomapidamishoone, tööstus- ja laohooned, kütusetankla, katlamaja jm)²⁵. Planeeritud hoonete tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt *tuleohutuse seadusele* peab ehitisel olema nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht²⁶, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega.

Vastavalt määrusele nr 10²⁷ peab üldjuhul tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse ehitusprojektis lähtudes hoone suurima tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormusest. Minimaalne vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s ning see peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Farmikompleksi väline tuletõrjevesi on olemasolevalt tagatud krundil nr 1 asuvate tuletõrje veevõtukohtadega: 4477, 4478 ja 4480 (maa-alused mahutid suurusega: 150 m³ + 100 m³ + 150 m³, kokku 400 m³).

Olemasoleva hoonestuse tuletõrjeveevarustus on nimetatud veevõtukohtadest tagatud, kuid samale krundile kavandatud uushoonestuse ning teiste planeeritud kruntide hoonete tuletõrjeveevajadust need ei rahulda.

Seega tuleb uushoonestuse tarbeks projekteerida ja rajada täiendavad normatiivse tulekustutuseks vajaliku vooluhulga tagavad tuletõrjeveemahutid või tootmisterritooriumite sisene hüdrandidõrgustik ühendatuna olemasolevate tuletõrjeveemahutitega (vajalik lisada pumpla; vajadusel suurendada mahtu).

Veevõtukohad tuleb projekteerida ja rajada hoonetest normatiivsele kaugusele. Perspektiivsed mahutid on võimalik veega täita olemasolevatest puurkaevudest. Krundid on planeeritud piisava suurusega, mis võimaldavad mahutite paigaldamise. Tuletõrjeveehoidlatele peab olema ligipääs igal aastaajal,

²⁵ siseministri 30.03 2017 määruse nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* lisa 1

²⁶ veeallika juures olev aasta ringi kasutatav rajatis, mille kaudu võetakse vett pääste- ja demineerimistöõdeks ning veekahuri täitmiseks

²⁷ siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*

igasuguste ilmastikutingimustega ning kruntide asendiplaanilise jm lahenduse väljatöötamisel peab arvestama päästesõiduki gabariitide ja pööramisraadiustega.

Planeeringu realiseerimisel, lähtudes moodustatud kruntide arvust ja kruntidele kavandatud hoonete mahust, tuleb kustutusvee normvooluhulgad ja nendele vastavad tuletõrjehoidlate suurused määrata ehitusprojekti.

Olemasoleva LPG küttesüsteemi puhul arvestada tuleohutuse osas mh majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määrusega nr 87 *Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded.*

Perspektiivse tankla puhul krundil nr 1 tuleb arvestada tanklate tuleohutust käsitlevate normide ja nõuetega, et oleks tagatud tuleohutuskujad jm tingimused.

Joonisel nr 3 on esitatud üks võimalik põhimõtteline tuletõrje veevarustuse lahendus maa-aluste mahutitega, mida on lubatud projekteerimisel muuta.

Hoonete projekteerimisel kustutusvee normvooluhulga määramisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Lubatud on ka muud välise tuletõrjehoidla varustamise võimalused ja lahendused, mis vastavad kehtivatele normidele ja nõuetele.

Projekteerimisel on kohalikul päästeasutusel õigus teha mööndusi, kui ehitise tuleohutust tõendatakse arvutuslikul, analüütilisel või muul usaldusväärsel viisil (tingimusel, et tagatud on olulised tuleohutusnõuded ning tõenduse viis on kajastatud ehitise ehitusprojekti).

5.7 Maaparandus

Planeeringualal asub mitmeid kraave ja dreanažisüsteeme, alale jäävad eesvoolud: Pärna 6113130010030/001 ja 6113070030250/002 (mõlemad valgalaga kuni 10 km²), mille suublateks on Vaki oja ja Väandra jõgi, ning samuti maaparandusehitised: Pärna maaparandussüsteem 6113130010030/001 ja 6113070030210/001. Ehk nii planeeringualal kui selle ümbruses on tegemist kuivendatavate põllumaadega. Vaid olemasoleva hoonestuse lähiümbrus ei asu maaparandussüsteemidega kaetud alal.

Planeeringualal asuvatest maatulundusmaa otstarbelistest katastriüksustest on moodustatud teiste hulgas krundid nr 1-3, millele on määratud tootmismaa maakasutuse sihtotstarve. Krunt nr 4 jääb kasutusele maatulundusmaana ning planeeringualale jäävad maaparandusehitiste eesvoolud on kavandatud säilitada.

Vastavalt *maaparandusseadusele*²⁸: kui kinnisasjal, mille sihtotstarvet kavatsetakse muuta, asuva reguleeriva võrgu osa moodustab maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga ühise reguleeriva võrgu, kooskõlastab Põllumajandus- ja Toiduamet kinnisasja omaniku taotluse sihtotstarbe muutmist arvestades tingimusel, et: 1) maatulundusmaa sihtotstarbega maal paiknev reguleeriva võrgu osa rekonstrueeritakse iseseisvalt toimivaks ning maaparandussüsteemide registrisse ja kitsenduste kaardile tehakse asjakohane muudatus või 2) muudetava sihtotstarbega kinnisasjal paiknev reguleeriva võrgu osa jäetakse toimima koos maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga. Punktis 2 nimetatud juhul on muudetud sihtotstarbega kinnisasja omanikul käesolevast seadusest tulenev maaparandushoiu kohustus.

Käesoleva planeeringuala puhul muudetakse kinnisasjade sihtotstarvet, kuid kavandatud kruntidel jäetakse maksimaalses võimalikus ulatuses toimima reguleeriva võrgu osa koos ümberkaudsel maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga ning planeeritud kruntide omanikel lasub maaparandushoiu kohustus.

²⁸ § 51 lg 5

Pärna 6113130010030/001 eesvoolule on lisaks olemasolevate silohoidlate vahetus läheduses asuvale settebasseinile täiendavalt planeeritud settelodu. Settebasseini ja settelodu tuleb tühjendada vajaduspõhiselt.

Krundil nr 4ning planeeringuala ümbruses jätkub põlluharimine maatulundusmaal, kus maaparandus tagab viljelusväärtuse suurendamise või keskkonnakaitse. Vastavalt *maaparandusseadusele*²⁹ peab maaparandussüsteemi reguleeriv võrk muuhulgas tagama maaviljeluseks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima hajukoormuse leviku ohu ning eesvool tagama liigvee äravoolu kuivendusvõrgust või vee juurdevoolu niisutusvõrku ning olema võimalikult suure isepuhastusvõimega.

Seega peavad planeeritud kruntide valdajad tagama, et ümbruskonna ja ülejäänud säiliv olemasolev maaparandussüsteemi reguleeriv võrk jääb nõuetekohaselt toimima ka pärast planeeringualal kavandatud ehitiste aluselt maalt maaparandusehitiste likvideerimist. Projekteerimisel tuleb leida selleks vastavad lahendused (läbilõigatud drenide otsakorkidega sulgemine, vajadusel uute kollektorite ja drenide rajamine ning nende sidumine olemasoleva võrguga jmt) vastavalt *maaparandusseadusele*.

Maaparandusehitistele kavandatud muu ehitise ehitusprojekti või ehitusteatisel alusel ehitise kavandamise või maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsuse kooskõlastab ehitus- või muu loa andja või ehitusteatisel menetleja Põllumajandus- ja Toiduametiga³⁰.

Maaparandusehitiste rekonstrueerimise korral projekteerimistingimuste taotluse, ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti ning kasutusloa taotluse ja ehitusdokumendid tuleb planeeritud kruntide omanikel esitada Põllumajandus- ja Toiduametile.

Väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vee ehk lisavee eesvoolu või kuivenduskraavi juhtimise korral tuleb lähtuda *maaparandusseaduse* § 53 tooduga, mh sätetest, et kui maaparandussüsteemi lisavee juhtimise tõttu suureneb eesvoolu valgala või muutuvad oluliselt valgala hüdroloogilised karakteristikud, tuleb arvutustega kontrollida, kas eesvoolu või kuivenduskraavi lisavooluhulga juhtimise korral vastavad eesvoolu ja kuivenduskraavi sängi ristlõike suurus ning eesvoolul ja kuivenduskraavil paikneva rajatise ava suurus nõuetele. Kui eesvoolu või kuivenduskraavi sängi ristlõike suurus ja eesvoolul või kuivenduskraavil paikneva rajatise ava suurus ei vasta nõuetele, rekonstrueeritakse eesvool ja kuivenduskraav ning nendel paiknev rajatis lisavett juhtida sooviva isiku kulul.

Ehitusprojektide lahenduse muutused, mis võivad mõjutada maaparandussüsteemi toimimist, tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga. Lisavee juhtimise kooskõlastab muu loa andja või ehitusteatisel menetleja Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Vastavalt *maaparandusseaduse* § 47 lg 1 on maaparandussüsteemis keelatud takistada veevoolu ja paisutada vett, kui selleks puudub Põllumajandus- ja Toiduameti poolt antud luba või kooskõlastus.

Projekteerimisel tuleb lähtuda *maaparandusseadusest*.

5.8 Tuleohutuse tagamine

Planeeringualale ei ole kavandatud tegevust, mis liigitub suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõtte alla.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega siseministri 30.03 2017 määrusest nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja

²⁹ § 5

³⁰ *maaparandusseadus* §50 lg 1

möödetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, möödetakse kuja selle osa välisservast.

Minimaalne hoone tuleohutusklass ning hoonete kompleksid tuleb määrata ehitusprojekti.

Planeeritud hoonestusalad on kavandatud naaberhoonestusest normikohasele kaugusele.

Päästeauto juurdepääs on tagatud riigiteelt nr 19247 ja kohalikult teelt nr 9300114. Kuna planeeringualal liikuvad sõltuvalt ala kasutusotstarbest ka veokid, siis on tagatud ka tuletõrjeauto liikumiseks vajalik liikumisruum ning ilmastikukindel katend. Samuti on planeeringualale juurdepääs planeeritud rohkem kui ühest kohast.

Biogaasijaama ja tankla projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast seadusandlusest ning ohutusjuhenditest, sh siseministri 27.05.2024 määrusest nr 14 *Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded*.

Biogaasi puhul on tegemist ohtliku kemikaaliga³¹. Krundile nr 3 kavandatud biogaasi tootmiskompleksis ei ole planeeritud tootmist ega toodangu ladustamist sellises mahus, et alal hoitava biogaasi kogus saavutaks ohtliku ettevõtte künniskogust (viis tonni). Kuna planeeringualale kavandavate seadmetes jääb biogaasi kogus alla viie tonni, siis ei ole rajatava biogaasi tootmiskompleksi puhul tegemist ohtliku ettevõttega ning käitisele *kemikaaliseaduse* vastavad sätted ei kohaldu. Biometaan on kavandatud pumbata spetsiaalsetesse mobiilsetesse gaasikonteineritesse. Gaasimahuti täitumisel on kavas kogumismahuti biogaasi tootmisalalt ära transportida.

Biogaasijaama erinevates tehnoloogia sõlmedes võivad tekkida plahvatusohu tingimused, eriti biogaasijaama gaasikogumise piirkonnas ja selle lähedal. Biogaasi toodetakse ja käideldakse täiesti kinnistes süsteemides, seega tuleb jaama ohutuse tagamiseks vältida gaasi väljumist gaasikogujatest ja hapniku kontrollimatut sissetungi süsteemidesse.

Ohutusnõuete täitmiseks tuleb kääritud ja järelkääritud varustada üle- ja alarõhu klappidega. Biogaasi tootmise ühtlustamiseks on süsteemi kavandatud biogaasi puhvermahuti Gaasisüsteemi tõrgete korral (<1% aastast) juhitakse kogu tekkiv biogaas liig-gaasi põletisse (avariiküünal), et vältida biogaasi lendumist keskkonda (plahvatusohtlik olukord). Avariiküünla torustik tuleb varustada ka leegipüüdjaga, et põleti rikke korral ei pääseks leek vastuvoolu gaasisüsteemi. Tõrgete olukorra tagamiseks on biogaasijaama kavandatud ka diiselgeneraator.

Potentsiaalne tulekahjuoht biogaasijaama käitamise ajal sõltub biogaasi või biometaani võimalikest leketest tootmisprotsessis ja utiliseerimisest. Suitsetamine väljaspool selleks ettenähtud kohta ja lahtine tuli on biogaasijaamas rangelt keelatud. Elektriseadmed peavad vastama tule- ja plahvatusohu tingimustes rakendatavatele ehitus- ja hooldusnõuetele ning eeskirjadele. Defektsed elektriseadmed tuleb kohe käigust eemaldada, remontida ja asendada terve seadmega, et vältida lühiühendusest põhjustatud tulekahjusid. Tuleohtlikud toimingud nagu keevitamine, gaaslõikamine, lihvimine jne on plahvatusohtlikes piirkondades keelatud. Kõigis piirkondades tuleb teostada tööd ainult ohutusnõudeid rangelt järgides.

5.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha parkla ja sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustatus ning hoone/territoriumi lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki ja umbsoppe. Ka valduste sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel ning eri funktsioonide põimumine vähendab sissemurdmise riski.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

³¹ majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10 lisa tabeli 2 „Ohtlikud kemikaalid“ punkt 18

Selgelt tuleb eristada avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist neile mitte ette nähtud piirkondadesse. Tootmisega mitteseotud inimeste pääs alale peab olema kontrollitud ja piiratud. Soovitav on kasutada videovalvet.

5.10 Keskkonnatingimused

Planeeritud lahendusega suureneb kompleksis loomade arv ja tegemist on olulise keskkonnamõjuga tegevusega. Seetõttu on detailplaneeringuga paralleelselt läbi viidud KSH menetlus. Tulenevalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest* (KeHJS) on keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk: arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel; tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ja edendada säästvat arengut.

Planeeringu koostamisel arvestati KSH analüüsitud keskkonnakaalutlustega paralleelselt KSH aruande koostamisega ehk planeeringulahendus väljendab keskkonnakaalutluste järeldusi.

Ehitustegevused tuleb käsitleta maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde toimumisel võib ilmneda müra ja tolmmine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Planeeritud kruntide valdajatel peab avariiliste situatsioonide juhuks olema piisav reserv vajalikke seadmeid ja ehitisi, mis võimalikud tekkivad ohud likvideerivad.

KSH raames käsitleti muuhulgas müra mõju ja teostati mürahinnang (vt täpsemalt KSH aruanne). Mürahinnangus hinnati kavandatava farmikompleksi rajamise ning töötamisega (samuti piirkonna liikluskoormuste mõningase suurenemisega) kaasnevat müraolukorda. Analüüsiti farmi alal tekkivat tööstusmüra (nt ala sisene sööda- ja sõnnikuvedu, ventilatsiooniseadmed) ja liiklusmüra. Välisõhus leviva müra normväärtusi reguleerib keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*. Olemasolevate tootmisalade laiendamisel ning uute objektide kavandamisel tuleb nimetatud määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest. Müraallikate lähedusse jäävatel müratundlikel aladel müra piirväärtuse ületamise korral tuleb rakendada müra vähendavaid meetmeid. Normatiivse mürataseme peab tagama planeeringust huvitatud isik.

Antud juhul on lähimate müratundlike objektide puhul tegemist elamumaade ja eluhoonetega, seega on pidevate tööstusmüraga seotud häiringute olulisuse hindamise puhul asjakohane rakendada II kategooria alade tööstusmüra piirväärtust, mis on 60 dB päeval ning 45 dB öösel.

Liiklusmüra piirväärtus II kategooria alade (eluhooned) puhul on 60 dB päeval ning 55 dB öösel, sh on müratundlike hoonete teepoolisel küljel lubatud 65 dB päeval ja 60 dB öösel.

Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kell 21.00-7.00 asjakohase müratundliku ala kategooria tööstusmüra normtaseme. Päevane ehitusmüra ei ole seadusandluses otseselt reguleeritud.

Leiti, et päevaste tegevuste korral ei ole lähimatel müratundlikel aladel (peamiselt väikeelamud) ette näha müra normtasemete (tööstusmüra piirväärtus 60 dB) ületamist ega ka normtasemete lähedast mürataseme või olulisi häiringuid.

Öisel ajal toimub tegevus oluliselt väiksemas mahus, aeg-ajalt töötavad loomade talitamise tarbeks 1-2 traktorit või tõstukit. Kuna öised tegevused toimuvad väiksemas mahus ning masinad ei tööta pidevalt, siis ei ole ka öise pideva tööstusmüra normtaseme (piirväärtus 45 dB) ületamist lähimatel müratundlikel aladel ette näha.

Arvestades peamiste müraallikate paiknemist siseruumides ja valdavalt päevaste tegevustega ei ole põhjust eeldada ebasoovitavat tööstusliku iseloomuga müra mõju lähimatel tundlikel aladel.

Liiklusmüra arvutustulemuste analüüsi kohaselt perspektiivses olukorras suureneb müratase mõnevõrra rohkem Massu tee põhjapoolses lõigus (Raudteetammi teest põhjapoole jääv lõik): päevane

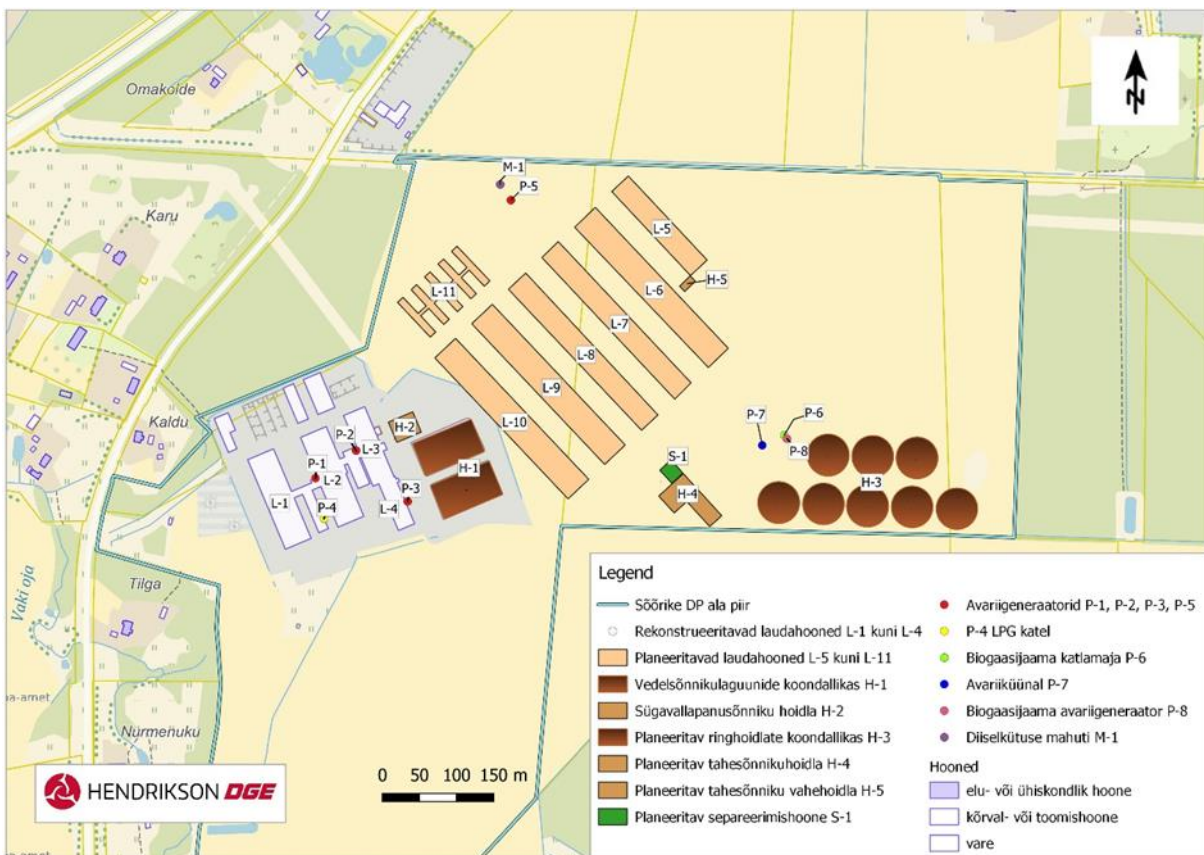
ja öine müratase võib suureneeda ca 2..3 dB võrra. Samas on teele lähimate hoonete juures (eelkõige teele lähima hoone ehk Selja-Sepa eluhoone juures) jätkuvalt tagatud liiklusrüüri piirväärtusele vastav olukord nii päeval kui ka öösel: päeval ajal on arvutuslik müratase hoone teepoolisel küljel vahemikus 61...62 dB ning öisel ajal kuni 54...55 dB.

Massu tee lõunapoolses lõigus (Raudteetammi teest lõunapoolse jääv lõik) esineb mõnevõrra väiksem mürataseme suurenemine. Päevane müratase võib suureneeda ca 1...1,5 dB võrra, öine müratase sisuliselt ei suurene, kuna selles lõigus öist raskeliiklust ei lisandu. Samuti on teele lähimate hoonete juures jätkuvalt tagatud liiklusrüüri piirväärtusel vastav olukord nii päeval kui ka öösel: päeval ajal on arvutuslik müratase suurusjärgus 60...61 dB ning öisel ajal suurusjärgus 50...51 dB.

Vibratsioonitasemeid reguleerib sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* (määruse nõuded peavad silmas eelkõige inimeste ja eluhoonete kaitset). Farmi seadmed, masinad jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada ning kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud (ning teoreetiliselt maapinna kaudu leviv) vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks eespool nimetatud määruses nr 78 kehtestatud piirväärtustele. Arvestades tootmisobjektide paiknemist (sh enam kui 100 m suuruseid puhveralasid lähimate eluhoonetega), ei ole normaalrežiimil töötavatest tööstusalal asuvatest objektidest lähtuv vibratsioon (maapinna võnked) norme ületav ega ohtlik inimestele või naaberhoonete seisukorrale.

Teoreetiliselt võib vibratsioon, mis territooriumilt välja ulatub, olla seotud peamiselt liiklusega. Seega on antud kontekstis vibratsioonimõjude vältimiseks oluline eelkõige teede korrashoid, mis vähendab liiklusest tingitud vibratsiooni teket ja levikut. Samas kasutatakse liikluseks olemasolevat teedevõrku ja mõju olemus ei muutu võrreldes praeguse olukorraga.

KSH-s analüüsiti mõju atmosfääriõhu kvaliteedile. Selleks määratleti farmikompleksi olemasolevad ja planeeritud heiteallikad, vt joonis 5.10.1.



Joonis 5.10.1. Olemasolevad ja planeeritavad heiteallikad planeeringualal (KSH-s esitatud joonis nr 6-2)

Heitekoguste arvestamisel arvestati, et saasteainete emissioon toimub aastaringelt läbi lautade ventilatsiooniavade ja sõnnikuhoidlate pinnalt, samuti arvestati digestaadi ladustamise, diiselkütuse ladustamise/laadimise ja põletusseadmetest lenduvate saasteainete kogustega. Analüüsi tulemusena leiti, et planeeritud tegevuse käigus ei ole ette näha *atmosfääriõhu kaitse seadusega* kehtestatud piirväärtuste ületamist väljaspool tootmisterritooriumi. Lõhna modelleerimine näitas, et lubatud lõhnatunde lähimate elamute juures ei ületata.

Farmikompleksi läheduses olevaid pindamata kruusateede teelõike on vajalik töödelda kloriididega ajaperioodil, mil AS Vändra raskeveokid kasutavad teelõike intensiivselt. Kanada Keskkonnaagentuuri poolt väljatöötatud meetodika³² kohaselt väheneb kloriididega töötlemisel tolmu kontsentratsioon teede vahetus läheduses ca 80%.

Valgusreostus on üldlevinud mõistena inimese poolt tekitatud valgustatus, mis lisaks oma sihipärasele eesmärgile võib tekitada ka ebasoovitavaid kõrvalmõjusid. Valgustuse kavandamisel tuleb järgida, et see täidaks valgustuse eesmärgi ja põhjustaks piirkonnas minimaalset valgusreostust. Häiriva mõju vähendamiseks tuleb vältida sobimatult lahendatud (näiteks ebatäpselt suunatud või suunamata üldvalgustus) või tehniliselt mittekorras olevat valgustust (näiteks põhjendamatult vilkuvad valgustid).

Planeeringualal tuleb tegevused kavandada selliselt, et kütuse ladustamine, masinate hooldus, tankimine ja parkimine toimuks selleks ette nähtud kõvakattega pindadel, kust võimalike lekete korral keskkonnoahtlikud kemikaalid vahetult pinnasele ja põhjavette ei satu ning neid on võimalik kuivmenetlusega eemaldada.

Pinnavee kaitseks tuleb ehitusperioodil arvestada veekaitseõuetega ning vältida pinnase ladustamist maaparandussüsteemide ning veekogude kaitsevööndites.

Farmi territooriumil peab sõnniku hoiustamine toimuma vastavalt kehtestatud keskkonnanõuetele. Sõõrike veisefarmis on olemasolevalt kaks 14 000 m³ mahuga vedelsõnniku laguuni (kokku 28 000 m³) ja sügavallapanusõnniku hoidla H-2 (3 500 m³). Kavandatud on lisaks sügavallapanusõnniku hoidla H-4 (5 500 m³) ning kaheksa vedelsõnniku ringhoidlat mahuga 12 000 m³ (kokku 96 000 m³). Kokku saab mahutada 133 000 m³ sõnnikut.

Farmis tekib arvutuslikult aastaga kokku ca 121 289 t vedelsõnnikut ja ca 4822 t sügavallapanusõnnikut. Kaheksa kuu jooksul tekib ca 80 982 m³ vedelsõnnikut ja ca 5344 m³ sügavallapanusõnnikut. Seega on olemasolevad ja kavandatud sõnnikuhoidlad kokku piisava mahuga, et mahutada kaheksa kuu jooksul tekkiva sõnniku kogus.

Selleks, et laotada sõnnikut vastavalt lubatud normidele on maaeluministri määruses nr 73 toodud koefitsientide kohaselt vajalik vähemalt 3 004 ha laotuspinda. Kuna AS Vändra kasutuses on kokku ca 4 400 ha haritavat maad, siis on võimalik kogu tekkivat sõnnikut laotada vastavalt kehtestatud normidele.

Vedelsõnniku laotusplaanide koostamisel ning põllule laotatava sõnniku koguse arvestamisel tuleb põllu omanikul/rentnikul kindlasti arvestada konkreetse põllu muldade omadustega ning kasvatatavate kultuuridega. Sõnnikulaotamise konkreetset igakordset planeerimisel (laotusplaani koostamisel) tuleb võtta sõnnikuhoidlatest sõnnikuproovid ning korraldada laboris selle analüüs. Sõnnikulaotamisest tuleneda võivaid ebasoodsaid mõjusid tuleb minimeerida sobivate laotusalade- ja pindade valikuga ning sõnniku võimalikult kiire mulda viimisega.

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine³³. Seetõttu tuleb meil

³² <https://www.canada.ca/en/environment-climate-change/services/national-pollutant-release-inventory/report/sector-specific-tools-calculate-emissions/road-dust-unpaved-surfaces-guide.html>

³³ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf

kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist³⁴. Planeeringualal säilivad kraavid ja haljasmaad, mis seda eesmärki täidavad.

Sademevee ärajuhtimisel tuleb arvestada sõnniku-, silo- või naftasaaduste reostusega ja näha ette abinõud sajuga uhutavate tahkete osakeste ning naftasaaduste ning ohtlike ainete eesvoolu kandumise tõkestamiseks.

Kõvakatttega parklaaladelt ja teedelt kogutavat sademevett tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ning need tuleb projekteerida selliselt, et oleks soodustatud sademevee valgumine madalamatele aladele, kus vesi puhastatakse ning suublasse (kraav, sademeveetoru vm) juhitakse.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused* kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele.

Kogu alal tuleb projekteerimisel näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks (kliimamuutustega kaasnev keskmise sademete hulga kasv, temperatuuritõusust tulenevad ning sagenevad äärmuslikud kliimasündmused, nagu paduvihmad) ja ühtlustamiseks (viibemahutid, haljasala puhverdusala vmt).

Planeeritud tegevusega kaasneb naftasaaduste ning heljumi sademevette sattumise oht. Seetõttu on vastavalt *veeseaduse* § 187 p 6 nõuetele vajalik sademevee suublasse juhtimiseks taotleda keskkonnaluba. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 § 7 lg 7 alusel on sademeveele kohustuslik loaga määrata vähemalt heljumi- ja naftasaaduste sisalduse ning biokeemilise hapnikutarbe piirväärtused koos vastava seirekohustusega. Muud saastenäitajate piirväärtused ja seirenõuded määratakse loas sademevee päritolu ja riskihinnangu põhjal. Arvestades planeeringualal kavandatavate tegevuste iseloomu, on soovituslik lisaks eelpool nimetatud saasteainetele kaaluda ka keemilise hapnikutarbe (KHT), üldfosfori ja üldlämmastiku seiramise vajadust. Planeeringualal asuvatest reostusohlikest kohtadest (nt sõiduteed, parkimisplats jmt) ärajuhitud sademeveed peavad enne kraavi juhtimist läbima õlipüüduuri.

Ehitusaegse kaevikusse tungiva vee ärajuhtimisel tuleb vältida ülemäärase heljumi teket. Samuti tuleb arvestada, et tahkeid osakesi võib sademevette sattuda ehitusaegsetelt pinnaseladustusplatsidelt. Ehitusaegsed pinnaseveed ning sademeveed peavad enne suublasse juhtimist läbima eraldi süvendid või settetiigid.

Perspektiivse farmi laienemise ning loomade arvu suurenemisega kasvab ka farmi veetarve ehk põhjaveevõtt. Maksimaalne vajalik veekogus on 647,8 m³/ööp. Olemasolevast puurkaevust nr 6355 on kehtiva keskkonnalooga lubatud veevõtt 69,3 m³/ööp ja puurkaevust nr 56168 on lubatud veevõtt 90,4 m³/ööp, kokku 159,7 m³/ööp. Suureneva veevõtu tarbeks on planeeringuala kirdenurka planeeritud täiendav puurkaev. Detailplaneeringuga planeeritud puurkaevust maksimaalne vajalik veevõtt on seega 647,8-159,7= 488,1 m³/ööp, juhul kui olemasolevate kaevude veevõtu mahtusid ei suurendata, kuid võimalik on suurendada ka olemasolevate kaevude veevõtu mahtu.

Veeseaduse § 204 lg 1 kohaselt tuleb põhjaveevaru hinnata juhul, kui põhjaveehaarde või kehtestatud põhjaveevaruga ala veevõtt ühest põhjaveekihist on suurem kui 500 m³/ööp. *Veeseaduse* §16 kohaselt on veehaare ehitise vee võtmiseks veekogust või põhjaveekihist. AS Vändra ei plaani grupeerida kahte olemasolevat ja rajatavat puurkaevu üheks veehaardeks ning seetõttu ühestki kaevust ei võeta üle 500 m³/ööp. Samuti ei plaanita võtta põhjavett kahest olemasolevast puurkaevust nr 6355 ja 56168 (vahemaa 223 meetrit) summaarselt üle 500 m³/ööp. Planeeritava puurkaevu asukoht paikneb olemasolevatest puurkaevudest 1,08 – 1,17 km kaugusel eraldiseisval krundil. OÜ Inseneribüroo STEIGER uuringu kohaselt on maksimaalse veevõtu korral ainult olemasolevatest puurkaevudest

³⁴ *veeseadus*

alanduslehter kuni 270 m, kuid kolmanda puurkaevu rajamisel langeb see 180 m peale. Kolmanda puurkaevuga mõjualad ei kattu. Eeltoodust lähtuvalt ei ole ekspertrühma hinnangul põhjaveevarede hindamine nõutud.

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020 olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele;
- päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Elektromagnetvälja tugevus (alajaamad) planeeringualal ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi³⁵. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti Standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitusel. Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiridesse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne.

Peamised planeeritud kruntide tegevuse käigus tekkivad jäätmed on: olmejäätmed, biolagunevad jäätmed, söödapakendid jt pakendijäätmed (klaas, plastik, paber, metall, puit, kile) ning ohtlikud jäätmed (kemikaalide ja ravimite jäätmed, süstlad, lüpsiseadmete pesuvahendid, õlid ja määrdeained). Erinevad jäätmeliigid tuleb koguda eraldi. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Põhja-Pärnumaa valla jäätmehoolduseeskirjale*. Objektile tekkinud ehitusjäätmed tuleb taaskasutada või kõrvaldada läheduse põhimõtet järgides vastavat jäätmeluba omavas ehitusjäätmete käitlusettevõttes. Ohtlikud jäätmed tuleb üle anda jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlejale. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs.

Krundile nr 4 on kavandatud lokaalne energia tootmise süsteem- biogaasijaam. Biogaasijaama puhul on tegemist otsese ringmajandamise näitega, kus farmist pärinev sõnnik ja muud põllumajandusliku tootmise jäägid kasutatakse ära roheenergia tootmiseks, mida saab ära kasutada samas tootmiskompleksis. Tootmistsükli läbinud sõnnik (digestaat) jõuab põllumaa väetisena tagasi maapinda. Täiendavalt aitab biogaasijaama rajamine kaasa emissioonide vähendamisele (põllumajandus-sektori eesmärgid aastaks 2030), sektoritevahelisele koostööle (positiivne mõju kogu väärtusahelale), toitainete ringlusega vähendatakse väetiste kasutamist, rohekütuse kasutamisega väheneb fossiilkütuse kasutus, suureneb sõltumatus välistest ressurssidest ning maandatakse riske.

5.10.1 Leevendavad meetmed

KSH koostamise tulemusena jõuti ettepanekute ja leevendavate meetmeteni, millega arvestades on võimalik planeeringualal võimalikku ebasoodsat mõju vähendada ning olulist ebasoodsat mõju vältida. Järgnevalt on need esitatud valdkondade kaupa koondloeteluna.

Müra mõju

Soovitused mürahäiringu täiendavaks vähendamiseks:

- hoonest väljapoole jäävate tehnoosadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud eluhoonetest

³⁵ elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 *Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirgusetasemete mõõtmine*

võimalikult kaugemale (vastassuunas ehk nt ala sisse). Vajadusel saab tehnoseadmete ümber rajada lokaalse müraekraani või mürasummutuskasti;

- vältida suures mahus transporditöid (sh ala sisesed liikumised ja laadimistööd) öisel ajal ehk öiseid rangemaid müra normtasemeid (ning inimeste puhkeajaga) silmas pidades ajavahemikus 23.00-7.00;
- võimalike öiste lühiajaliste häiringute minimeerimiseks on soovitatav võimalusel vältida või võimalikult väikses mahus teostada töid (tõstukite/traktorite liikumised) tootmisala loode- ja kirdepoolses osas, kus asuvad tootmisalale lähimad eluhooned;
- masinapargi täiendamisel on soovitatav eelistada masinaid/seadmeid, mille poolt tekitatav müratase (helivõimsustase, LwA) on väiksem;
- kuigi tootmisala laiendamisest tingitud suurenevate liikluskoormuste korral ei esine liiklusmüra normtasemete ületamist piirkonna teede äärsete lähimate eluhoonete alal, on raskeveokite liikluskoormuse mõningase suurenemise korral elamupiirkondade lähistel mõistlik kaaluda madalama lubatud maksimaalse sõidukiiruse kehtestamist, mis lisaks müraolukorra parandamisele aitab tagada ka ohutut liiklemist (sh jalakäijatel). Samas võib tee iseloomust tulenevalt tegelik sõidukiirus juba jääda lubatud maksimaalsest sõidukiirusest väiksemaks;
- ehituse ajal võimalusel on soovitatav vältida elamupiirkondi läbivat suuremahulist öist transporti ning veod koondada maksimaalselt päevasele ajale.

Vibratsiooni mõju

Ehitusaegsete vibratsioonimõjude vältimiseks ja vähendamise meetmeteks on intensiivsemate tööde ajastamine päevasele tööajale, elanike teavitamine tööde teostamisest, hoolikas töö planeerimine (sh optimaalsete seadmete kasutamine) ja masinate hooldus.

Mõju välisõhu kvaliteedile

Saasteainete välisõhku suunamist ja levikut ehitustöödel ajal on võimalik hoida kontrolli all korralduslike ning tehniliste meetmetega. Näiteks tolmuvaate materjalide ja jäätmete käitlemisel nende niisutamine, seadmete või materjalide katmine (nt veokite katmine koormakattega). Ehitusplatsidel ja neile viivateel teedel teostatakse tolmutõrjet ning tööks kasutatavad veokeid ja masinaid puhastatakse neile kogunevast tolmust. Lisaks jälgitakse ehitus- ja pinnasetöödel ilmastikutingimusi (tuule suund ja tugevus, õhuniiskus).

Farmikompleksi läheduses olevaid pindamata kruusateede teelõike on vajalik töödelda kloriididega ajaperioodil, mil AS Vändra raskeveokid kasutavad teelõike intensiivselt.

Valgusreostuse mõju

Järgida järgmisi põhimõtteid:

- vältida ebavajalikku ja liigset valgustust. Soovitatav on kasutada liikumisanduritega valgustussüsteemi, mis lülitab valguse kasutajate puudumisel välja. Valgustuse negatiivseid mõjusid on sellisel viisil võimalik leevendada territooriumi osadel, mida aktiivselt pimedal ajal ei kasutata ning mis ei nõua turvalisuse ja ohutuse kaalutlusel püsivat valgustamist;
- valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, st tuleb vältida valguse hajumist. Näiteks valgustite suunamine territooriumi keskosa suunas, mitte keskelt väljapoole jms;
- ülesse suunatud valgusvoog tuleb viia miinimumini – paigaldada „lambivarjud”, mis suunavad valguse horisontaaltasandist allapoole, eelistatult väiksema kui 70 kraadise nurga all;
- laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
- eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse. Sellisel juhul on tagatud parem nähtavus juba madalamate valgustuse näitajate juures.

Mõju vaadetele ja maastikuilmele

Ebasoodsa mõju vähendamiseks vaadetele ja maastikuilmele on vajalik säilitada olemasolev ja rajada täiendav kõrghaljastus.

Mõju pinnasele

Ehitustööde käigus tuleb vältida lekkiva tehnika kasutamist, õnnetusjuhtumite korral tuleb mahavalgunud naftaproduktid eemaldada kuivmenetlusega. Pinnavee kaitseks tuleb ehitusperioodil arvestada veekaitseõuetega ning vältida pinnase ladustamist maaparandussüsteemide ning veekogude kaitsevööndites.

Planeeringualale kavandatava diiselkütuse mahuti paigaldamisel ja tankla rajamisel tuleb järgida keskkonnaministri 20.09.2019 määrust nr 42 *Naftasaaduse, põlevkiviõli, selle saaduse ja biokütuse hoidla planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded*. Põllumajandustehnika ladu ja remondihall peavad olema lekkekindla põrandaga, kust võimalike lekete korral keskkonnaohtlikud kemikaalid vahetult pinnasele ja põhjavette ei satu ning neid on võimalik kuivmenetlusega eemaldada.

Sõnniku- ja virtsahoidlate ning silohoidlate rajamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 03.10.2019 määrusest nr 45 *Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks*.

Mõju pinnaveele

Tootmise laiendamisel on eesvoolukraavile vajalik täiendava settelodu rajamine. Olemasolevat settebasseini ja settelodusid tuleb tühjendada vajaduspõhiselt. Arvestada tuleb võimalike avariilukordadega ning tagada, et vajadusel oleks võimalik väljavool eesvoolu sulgeda (sulgurkorgi paigaldamine).

Planeeringualal asuvatest reostusohlikest kohtadest (nt sõiduteed, parkimisplats jmt) ärajuhitavad sademeveed peavad enne kraavi juhtimist läbima õlipüüduuri.

Ehitusaegsed pinnaseveed ning sademeveed peavad enne suublasse juhtimist läbima eraldi süvendid või settetiigid.

Mõju põhjaveele

Puurkaevu rajamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 *Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid* nõuetest.

Veehaarde sanitaarkaitsealal tuleb järgida *veeseaduse* § 151 seatud piiranguid ning hooldusalal § 154 seatud piiranguid.

5.10.2 Seire vajadus

Sõõrike veiselauda puurkaevude tootlikkuse hinnangu alusel annab KSH seireks järgmised soovitusel:

- Sõõrike lauda puurkaevude mõju jälgimiseks on soovitatav teostada veetasemete seiret laudakompleksile lähimates puurkaevudes. Lähimad Eesti Looduse Infosüsteemi kantud puurkaevud on puurkaev 26226 (Karu pumpla kinnistu kt 93002:002:0270) ja puurkaev 14807 (Allika-Oja kinnistu kt 93002:002:0214);
- veetaseme seiresse on soovitatav kaasata ka Nurmenuku (kt 93002:002:0231) kinnistu puurkaev ehitisregistri koodiga 220461265 (sügavus 18 m) ja Tilga (kt 93002:002:0170) kinnistu puurkaev ehitisregistri koodiga 220465383 (sügavus 11 m);
- esimene veetasemete seire teostada enne laudakompleksi arendustegevust fooniandmete saamiseks;
- edasine seire algab siis, kui veevõtt laudakompleksi puurkaevudest suureneb vastavalt kavandatavale tegevusele. Seire toimub sagedusega 1 kord aastas 3 aasta jooksul. Kui seireperioodil veetaseme alanemist ei esine, siis pidev seire lõpetatakse;

- juhul kui rajatakse kolmas puurkaev, siis enne puurkaevu kasutuselevõttu teostada puurkaevus katsepumpamised veekihti moodustavate kivimite hüdrodünaamiliste parameetrite kirjeldamiseks;
- veetasemeid lähimates puurkaevudes on võimalik seirata vaid puurkaevu valdaja nõusolekul ning eeldusel, et puurkaev on avatav ning selle konstruktsioon võimaldab veetaseme mõõtmist.

5.11 Piirangud

5.11.1 Servituudid

Servituudid seatakse *asjaõigusseaduses* sätestatud korras.

Tehnovõrkudele määratakse servituudid nende kaitsevööndite ulatuses. Teistele objektidele lähtuvalt objekti projektikohasele või välja ehitatud asukohale.

5.11.2 Looduskaitse

Krundile nr 4 ulatuvad Vaki oja kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd (vt ptk 3.6). Krundile nr 4 ei ole kavandatud hoonestust, kuid krundi territooriumil, mis jääb oja kalda ehituskeelu- ja/või piiranguvööndisse, tuleb juhinduda *looduskaitseaduse* § 37 ja 38 esitatust.

Vastavalt *looduskaitseadusele* on kalda piiranguvööndis keelatud tegevuste hulgas nimetatud muuhulgas reoveesette laotamine ja mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

5.11.3 Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tehnovõrkudel ja -rajatistel on kaitsevööndid, mis on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks³⁶. Kaitsevööndites tegutsemise kord on toodud konkreetset tehnovõrku käsitlevas õigusaktis.

Olemasolevate ja planeeritud puurkaevu sanitaarkaitsealal tuleb järgida *veeseaduse* § 151 seatud piirangud ning hooldusalal § 154 seatud piiranguid.

Kruntidel nr 1, 2 ja 4 asuvad maaparandussüsteemide eesvoolud (vt ptk 3.6) veekaitsevööndi ja kaitsevööndiga. Eesvoolu veekaitsevööndis tegutsemise kord on esitatud *veeseaduse* § 118 ja 119 ja kaitsevööndis tegutsemise kord maaeluministri 10.12.2018 määruses nr 64 *Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord*.

Vastavalt *veeseadusele* on veekogudel veekaitsevöönd kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks. Veekaitsevööndis on muuhulgas keelatud ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas *veeseaduse* § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning *looduskaitseaduses* sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega.

Vastavalt *maaparandusseadusele* on eesvoolu kaitsevöönd eesvoolualune ning eesvoolu ja selle paiknevat rajatist ümbritsev maa-ala, mille piires on kinnisasja kasutamine kitsendatud eesvoolu ja sellel paiknevate rajatiste kaitseks, ohutuse tagamiseks ning eesvoolu maaparandushoiutöö tegemise võimaldamiseks. Eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule

³⁶ *ehitusseadustiku* § 70 lg 1, kaitsevööndis keelatud tegevused vt *ehitusseadustik* § 70 lg 2

ega selle rajatisele. Avatud eesvoolu (vooluveekogu, nagu jõgi, oja, kanal või kraav, sealhulgas peakraav) kaitsevööndis ei tohi harida maad lähemal kui 1 m eesvoolu pervest.

5.11.4 Teede kaitsevööndid

Krundile nr 1 ulatub kõrvalmaantee nr 19247 Massu tee kaitsevöönd laiusena äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Tee kaitsevöönd tagab tänava kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid³⁷.

5.11.5 Geodeetilised punktid, märgid

9300114 Raudteetammi tee ääres asuvad geodeetilised punktid nr 608 ja 4134 ning krundi nr 2 kagunurgas asub punkt nr 9342. Geodeetilised punktid on planeeringu kohaselt säilitatud. Geodeetiliste punktidega seonduv on reguleeritud keskkonnaministri 28.06.2013 määrusega nr 50 *Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord*.

5.12 Planeeringu elluviimine

5.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi, väärtustatud hooneid ega miljööalaseid.

Planeeringuala põhjaosas 9300114 Raudteetammi tee trassil asub pärandkultuuriobjekt Viluvere-Vändra raudteelõik (930:RTR:002). Lähim kultuurimälestis jääb planeeringualast ca 90 m kaugusele, Kivikalme (arheoloogiamälestis), mälestise kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu. 19247 Massu tee äärde jäävad veel mitmed ajaloolised hooned pärandkultuuriobjektidena. Pärandkultuuriobjektid on eestlaste kultuuriline mälu ning võimalusel tuleb vältida nende hävinemist. Eelnevalt nimetatud pärandkultuuriobjektid jäävad planeeringualast piisavalt kaugemale ning planeeritud tegevuse elluviimisel ei hävine.

Arvestades kavandatud tegevuste iseloomu olemasoleva farmikompleksi laiendusena ja planeeringuala asukohta pärandkultuuriobjektide ja kultuurimälestise suhtes, ei ole olemasoleva informatsiooni valguses põhjust eeldada ebasoodsat mõju kultuuriväärtustele. Nimetatud kultuuriväärtuslikud objektid on vaadeldavad ja ligi pääsetavad avalikult kasutatavalt Massu teelt ning endist raudteelõiku kasutatakse sõiduteena edasi. Kavandatud tegevus säilitab ning võimendab planeeringualale omast maakasutust.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna kaitstavad loodusobjektid (sh Natura alad, kaitstavate taimeliikide kasvukohad ja loomaliikide leiukohad jm) planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad, planeeringus on arvestatud alal asuvate puurkaevudega, lähialal paikneva Vaki ojaga, ala asumisega maaparandussüsteemi alal ning läbi on viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringulahendus lähtub keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustest ning mõjude hindamises väljatöötatud meetmed on lisatud planeeringusse. Kuigi tootmisehitiste rajamisega kaasneb haljasmaa ning sellega seonduvalt elurikkuse vähenemine piirkonnas, on planeeringus määratud kohustuslik haljastuse (metsa) säilitamise ala puhervööndina ning ette nähtud kohustuslik kruntide haljastuse protsent. Samuti antud soovitus maksimaalselt säilitada kompaktsed olemasolevaid puudegrupe/alasid ja üksikpuid, et toetada elurikkuse püsivust. Võimaliku ebasoodsa mõju vähendamine ning olulise ebasoodsa mõju vältimine on

³⁷ kaitsevööndis kehtivad piirangud vt *ehitusseadustik* § 72

tagatud planeeringus ette nähtud meetmete ja tingimuste järgimise ja seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest kinni pidamisega.

Kavandatud biogaasijaama ehitamisega kaasneb positiivne mõju keskkonnale, sest farmist pärinev sõnnik ja muud põllumajandusliku tootmise jäägid kasutatakse ära roheenergia tootmiseks, mida saab ära kasutada samas tootmiskompleksis. Täiendavalt aitab biogaasijaama ehitamine kaasa emissioonide vähendamisele ning toitainete ringlusega vähendatakse väetiste kasutamist. Kaasnevat positiivset mõju võib pidada pikaajaseks.

Planeeringuala kontaktalas teised lõhnahäiringu objektid puuduvad. Lõhnahäiringute allikateks käsitletaval alal on laudahooned ja sõnnikuhoidlad. Sõnnikuhoidlad on kaetud loomuliku koorikuga. Lõhnahäiringud võivad paratamatult tekkida ka sõnniku väljaveol ja laotamisel. Lõhna vähendamise leevendavad meetmed on organisatoorse laadi ja nende elluviimine on sõltuvuses juhtimissüsteemist ja hea põllumajandustava täitmisest.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju uute töökohtade tekke ja valla majanduselu arendamisel. Biogaasijaama kavandamisega soodustatakse taastuvenergia kasutamist ja energiatõhusat tootmist.

Kavandatud tegevus ei ohusta kogukonna turvatunnet. Kuna tegemist on olemasoleva farmikompleksi laiendamise ja kaasajastamisega, ei kaasne eeldatavalt tunnetuslikult negatiivset mõju ümbruskonna elanike varale. Planeeringus on esitatud tingimused kõrghaljastusele puhverdamaks territooriumi läheduses asuvat elumuala või luues perspektiivset n-ö varjestust loomapidamis- jm kavandatud ehitistele. Planeeritud tegevusega kaasnevat positiivset mõju võib pidada pikaajaseks.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 5.12.2 toodud elluviimise nõuetega. Majanduslikult mõjutab planeeringu elluviimist huvitatud isiku finantsiline võimekus. Kavandatud tegevuse tarbeks täiendatakse juba olemasolevat tehnovõrgu taristut, mis võrreldes uute taristuteta alade kasutuselevõtuga on majanduslikult otstarbekam ning keskkonnasäästlikum. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed luues uusi töökohti ja elavdades Vaki küla ning selle lähipiirkonna majanduskeskkonda.

5.12.2 Planeeringu elluviimise tingimused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel³⁸ ning ehituslikele projektidele. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine.
2. Hoonestuse teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja rajatiste ning planeeringuala maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projekteerimine ja ehitamine.
3. Servituudilepingute sõlmimine.
4. Hoonete projekteerimine ja neile ehituslubade väljastamine.

Planeeritud krundi detailplaneeringu kohane ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ja istutatav haljastus ei kahjustaks naaberkinnisasjade kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

³⁸ <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Maakatastri-andmed/Maaomaniku-meelespea-p549.html>

Planeeringulahenduse elluviimisel ei tohi kaasneda negatiivset mõju inimeste tervisele ja tagatud peab olema võimalike ohutegurite ärahoidmine.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatavad ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse.

B – JOONISED

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 1 200
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 1 200
4. Kruntimine	M 1 : 10 000