

DETAILPLANEERINGUALA PIIR JA LÄHTESEISUKOHAD

Asufarmi farmikompleksi detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu lähteseisukohad kirjeldavad planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid ning nõudeid, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada ja millele peab koostatav planeering vastama.

1. Planeeringuala asukoht, piir ja suurus

Detailplaneeringu ala asub Tõrva vallas, Piiri külas. Planeeringuala hõlmab Asufarmi (82401:001:1004 tootmismaa 100%), Ruudu (82401:001:0001 tootmismaa 100%), Papli alajaama (20801:004:1310 tootmismaa 100%), Hoidla (20801:004:0040 tootmismaa 100%), Asunurme (82401:001:1005 maatulundusmaa 100%); Sigala tee (20801:004:0084 transpordimaa 100%); Asula (20801:004:2260 maatulundusmaa 100%), Suure-Asu (20801:004:2250 maatulundusmaa 100%); Asufarmi (82401:001:1001 maatulundusmaa 100%), Farmipõllu (82401:001:1000 maatulundusmaa 100%), Sarvepõllu (20801:004:0870 maatulundusmaa 100%), Alasarve (20801:004:0301 maatulundusmaa 100%), Sarve tee (20801:004:0088 transpordimaa 100%), osaliselt Suure-Kännu (20801:004:1540 maatulundusmaa 100%) ja Piiri-Asu tee (20801:004:0082 transpordimaa 100%) katastriüksusi. Planeeringuala katastriüksused kuuluvad eraomandisse ja munitsipaalomandisse. Planeeringuala suurus on ligikaudu 70 ha. Planeeringuala piirneb idast Valga-Uulu maanteega.



Joonis 1. Planeeringuala piir (aluskaart: Maa-amet 2025)

2. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Asufarmi farmikompleksi kaasajastamine ja laiendamine ning biogaasi tootmise kavandamine. Hummuli Agro OÜ kavandab olemasoleva Asufarmi laudakompleksi laiendust kogusummas ca 4000-le piimalehmale, ca 1400 kinnislehmale ja ca 1300-le alla 6 kuu vanusele ning ca 1700 üle 6 kuu vanusele loomale. Lisaks on laudakompleksi juurde kavandatud biogaasijaam.

Detailplaneering koostatakse Tõrva Vallavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 1-3/2024/6 kehtestatud Tõrva valla üldplaneeringu kohasena.

Eesmärgi saavutamiseks lahendatakse detailplaneeringuga planeerimisseaduse § 126 ülesanded, mis on asjakohased ja vajalikud kavandatud eesmärgi täitmiseks.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud/dokumendid

Detailplaneeringu lahendust koostades tuleb arvestada järgmiste planeeringutega:

Valga maakonnaplaneering 2030+

Tõrva valla üldplaneering - kehtiva Tõrva valla üldplaneeringu kohaselt on valdavas osas planeeringuala maakasutuse sihtotstarve kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT). Planeeringualaga on hõlmatud ka osaliselt väärtuslik põllumajandusmaa. Planeeringuala maa-ala planeerimisel ja hoonestuse kavandamisel tuleb järgida Tõrva valla üldplaneeringu ehitustingimusi äri- ja tootmismaadele.

Maa-ala planeerimisel ja hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üldjuhul kuni 60% krundi pindalast;
2. ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamisel tuleb selle asukoha määramisel arvestada kavandatava tegevuse iseloomu (sh ettevõttest lähtuvaid riske ja ohtu) ja ettevõtte riske ümbritsevale alale ning piirkonnas tundlike alade (elamute ja ühiskondlike hoonete või vastava juhtotstarbega maa-ala) paiknemist. Soovitav on vältida ettevõtte ohualade tundlike aladega kattumist ning kavandamisel riigimaanteede äärde (eriti põhimaantee) tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega;
3. arendusalade kattumisel jääkreostuskolletega tuleb esimeses järjekorras likvideerida reostunud pinnas ja asendada see ohutu pinnasega. Keskkonnaregistri andmetel on vallas likvideeritud jääkreostusobjekt Härma ABT (JRA0000055). Kuna keskkonnaregistri info alusel võib põhjavesi olla reostunud ning visuaalsel hinnangul on ka pinnas reostunud, tuleb arendussoovile eelnevalt koostada täiendav reostusuuring;
4. visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav (võimalusel, kui see arvestab kavandatava tegevuse iseloomu) rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid. Võimalusel rajada ka kulisshaljastusena toimiv kõrghaljastus, kuna see leevendab külgnervate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Haljastuse kavandamine võimaldab ka

muuhulgas parandada tootmishoonete sobitumist hoonestatud keskkonda, leevendades visuaalseid häiringuid;

5. keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel tuleb lähtuda eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikkudest elamutest ja ühiskondlikest aladest.)

Koostatav detailplaneering koostatakse kooskõlas Tõrva valla üldplaneeringuga ja aitab sellega kavandatut ellu viia.

4. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud

Topo-geodeetiline uuring – tööde kogumik, mille käigus selgitatakse välja, kirjeldatakse ja esitletakse olemasolevat olukorda planeeringuga seotud maa-alal. Koostatav uuring on vajalik ka kavandatava ehitiste ehitusprojektide koostamiseks.

Topo-geodeetiline uuring viiakse läbi majandus- ja taristuministri 14. aprill 2016. a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ alusel. Detailplaneeringu alusplaaniks koostatakse digitaalselt möödistatud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav alusplaan koos kõikide tehnovõrkudega, täpsusastmega 1:500.

Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5. Planeeringu koostamisse kaasatavad isikud

- detailplaneering kooskõlastatakse järgmiste asutustega: Päästeamet, Terviseamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, Transpordiamet.
- detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritaval maa-alal paiknevate ja rajatavate tehnovõrkude ja – rajatiste omanike/valdajatega: Elektrilevi OÜ, Eesti Lairiba Arenduse SA, Telia AS.
- planeeringuala piirinaabritega.

Kaasatud isikute ring võib laieneda detailplaneeringu koostamise käigus, kuna planeeringu menetlus on avalik ja igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta.

6. Nõuded detailplaneeringu vormistamisele

Planeering vormistatakse planeeringu kaustana ja planeeringu lisade kaustana. Planeeringu kausta koostab planeerija. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu lisade kausta, mis sisaldab menetlusega seotud dokumente, komplekteerib Tõrva Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist. Planeerija koostab lisad, mis on vajalikud detailplaneeringu lahenduse põhjendamiseks.

Planeering koostatakse menetluse läbiviimiseks digitaalselt (seletuskiri doc või rtf formaadis, joonised dgn või dwg, võimaluse korral mxp, shp või gdb formaadis). Planeeringu vormistamisel lähtutakse riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Planeerija allkirjastab detailplaneeringu digitaalselt ühe digikonteinerina. Kehtestamiseks esitatava digitaalselt koostatud planeeringu nõuetele vastavust tuleb kontrollida eelnevalt planeeringute andmekogus (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>).

Kui detailplaneeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu eesmärgi saavutamist ja Tõrva Vallavolikogu planeeringu-vallavara komisjon on muudatustega nõustunud, siis ei kuulu detailplaneeringu algatamise otsuse lisa 1 muutmisele.