



Piimajõe ja Jüri kinnistute detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004132

Tartu 2022-2023

Merlin Kalle

Diplomeeritud ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

OÜ Halinga

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Põhja-Pärnumaa vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Sisukord

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	5
2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	5
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Planeeritava ala asukoht	6
3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus	6
3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	6
3.4 Haljastus, liiklus	7
3.5 Tehnovõrgud	8
3.6 Keskkonnatingimused	9
4 MAAKONNA PLANEERINGU TEEMAPLANEERINGU, ÜLDPLANEERINGU NING ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	9
4.1.1 Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0"	9
4.1.2 Halinga valla üldplaneering	11
4.1.3 Piimajõe detailplaneering	13
4.2 Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid..	14
5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	14
5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	14
5.2 Kavandataav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	14
5.3 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	18
5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	18
5.5 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	20
5.5.1 Veevarustus	20
5.5.2 Reovee kanalisatsioon	20
5.5.3 Sademevete kanalisatsioon	21
5.5.4 Elektrivarustus	21
5.5.5 Soojusvarustus	22
5.5.6 Sidevarustus.....	22
5.5.7 Vertikaalplaneerimine.....	22
5.5.8 Välisvalgustus	22
5.5.9 Tuletõrje veevarustus	22
5.6 Maaparandus	23
5.7 Tuleohutuse tagamine.....	24
5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	25
5.9 Keskkonnatingimused	26
5.10 Piirangud	29
5.10.1 Servituudid	29
5.10.2 Ehituskeeluvöönd	30
5.10.3 Tehnovõrkude kaitsevööndid	30
5.10.4 Teede kaitsevööndid	31
5.10.5 Looduskaitse	31
5.11 Planeeringu elluviimine	32
5.11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	32
5.11.2 Planeeringu elluviimise tingimused	33

JOONISED

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem ja kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 1 000
3. Põhijoonis	M 1 : 1 000
4. Tehnovõrgud	M 1 : 1 000
5. Kruntimine ja servituudi seadmise vajadus	M 1 : 5 000

LISAD

1. Väljavõte riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 78,8-99,0 Konuvere-Pärnu-Jaagupi lõigu projektist
2. Kooskõlastuste koondtabel
3. Maa-ameti kooskõlastus
4. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kooskõlastus
5. Keskkonnaameti kooskõlastus
6. Maaeluministeeriumi kooskõlastus
7. Päästeameti kooskõlastus
8. Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastus
9. Rahandusministeeriumi kooskõlastus
10. Transpordiameti kooskõlastus
11. Elektrilevi OÜ kooskõlastus

A – SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamine algatati Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse 16.08.2021 korraldusega nr 228 *Piimajõe ja Jüri kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mittealgatamine*, mille juurde kuulusid: lisa 1 *planeeritava maa-ala asukohaskeem* ning lisa 2 *detailplaneeringu lähteülesanne*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Halinga valla üldplaneeringut (kehtestatud Halinga Vallavolikogu 31.10.2012 määrusega nr 22);
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringut “Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0” (kehtestatud Pärnu maavanema 01.10.2012 korraldusega nr 529. Pärnu maakonnaplaneeringu kehtestamisega 29.03.2018 Via Baltica planeeringut ei muudetud);
- Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0” (kehtestatud Rapla maavanema 23.05.2016 korraldusega nr 1-1/16/348);
- Langerma küla Piimajõe ja Jüri kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhinnangut (Hendrikson & Ko OÜ, aprill 2021, töö nr 20003797);
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (Geodeesia 24 OÜ; november 2021; töö nr 5551-21), mille koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla km 92,6-98,0 Libatse möödasoõidu projekti tööversiooni 2+1 lahendusega (Skepast & Puhkim OÜ, töö nr 2017-00/4-2);
- Riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 78,8-99,0 Konuvere-Pärnu-Jaagupi lõigu projekti tööversiooni (Skepast & Puhkim OÜ, töö nr MA11068);
- Piimajõe detailplaneeringut (kehtestatud Halinga Vallavolikogu 20.02.2008 otsusega nr 3);
- Koostamisel olevat Põhja-Pärnumaa üldplaneeringut (eelnõu seisuga 30.11.2021; algatatud Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 24.10.2018 otsusega nr 53);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on rajada biogaasi tootmise ja puhastamise jaam ning tankla.

Detailplaneering koostatakse kehtiva üldplaneeringu kohasena.

Planeeringualal kehtib Piimajõe detailplaneering. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg-le 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneeringu osa kehtetuks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Langerma külas ca 400 m kaugusel läänesuunas põhimaanteest nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla ja kõrvalmaantee nr 19216 Libatse-Langerma ääres. Lähim alev- Pärnu-Jaagupi- jääb ca 6 km kaugusele lõunasuunda.

Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala külgneb maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega: Uus-Soomre (kt 18802:001:0092), Nurga (kt 18802:001:0909), Karjaku (kt 18802:001:0266), Kõrtsitaguse-Hendriku maaüksus (kt 18802:001:0302), Maie (kt 18802:001:0229), Maiemetsa (kt 63801:001:0699), Ida (kt 18802:001:0226), Margu (kt 18802:001:0917) ning transpordimaa sihtotstarbelise katastriüksusega 19216 Libatse-Langerma tee (kt 18802:001:0173).

Lähim elamumaa sihtotstarbega kinnistu jääb planeeringualast kirdesse, selleks on Nurga kinnistu (kt 63801:001:0174). Kinnistul paiknevad elumajad jäävad planeeringuala piirist ca 170 m kaugusele teisele poole riigiteed nr 19216. Planeeringualale lähim asula on Libatse küla keskus, mis asub linnulennult ca 1 km kaugusel idasuunas teisel pool Tallinn-Pärnu-Ikla maanteed. Libatse külas ca 1,3 km kaugusel asub ka planeeringualale lähim ohtlik ettevõtte- Libace OÜ (vedelgaasi hoidla).

Planeeringuala asub logistiliselt väga heas asukohas. Ca 400 m kaugusel läänesuunas asub nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee (riigitee nr 19216 ja nr 4 ristumine asub Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee km punktil 94,9), millele koostatakse ümberehituse projekti.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Alale jääb kaks katastriüksust, mille andmed on toodud tabelis nr 3.3.1.

Tabel 3.3.1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Piimajõe	18802:001:0294	35,85 ha	Tootmismaa 75% Maatulundusmaa 25%
Jüri	18802:001:0172	5,24 ha	Maatulundusmaa 100%
Kokku		41,09 ha	

Piimajõe katastriüksus on hoonestatud ja seal asuvad piimafarmi ehitised (näit lüpsilaudad, poegimislaut jm). Lisaks lautadele asuvad alal vedelsõnniku hoidlad, söötade hoiuplatsid, tahesõnnikuhoidla jm farmi toimimist tagavad ehitised. Jüri katastriüksus on hoonestamata (vt allolev kaldaerofoto).



Kaldaerofoto, kus planeeringuala piir on kujutatud punase joonega; allikas: Maa amet, 19.04.2021, ID4295563

Piimajõe katastriüksusel asuvad hooned on kuni kahekorruselised ja madalakaldelise viilkatusega. Ehitisregistris kajastuvate ehitiste andmed vt tabel 3.3.2.

Tabel 3.3.2. Väljavõte ehitisregistrist 11.05.2022

◆ Ehitisregistri kood ⓘ	◆ Ehitise nimetus ⓘ	◆ Address ⓘ	◆ Esmane kasutus ⓘ	◆ Korruste arv	◆ Ehitisealune pind (m ²)
220641059	Rajatis Silohoidla	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	2011		3 520
220629196	Rajatis Teed ja platsid	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	2011		21 492
220652449	Rajatis Piimajõe alajaama elektrivarustus	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	2013		430
121325670	Hoone Laut	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	1982	1	2 225
120560198	Hoone Piimakarjafarm	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	2012	2	22 430
220642964	Rajatis Puurkaev	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	2012		1
103003018	Hoone Pumbamaja	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	1982	1	21
120652897	Hoone Pumbamaja II	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	2012	1	8,2
220641088	Rajatis Lägahoidla	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	2011		24 534
103003021	Hoone Küün	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	1982	1	1 004
103003020	Hoone Küün	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	1987	1	1 056
103003019	Hoone Laut	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Langerma küla, Piimajõe	1982	1	3 304,7

3.4 Haljastus, liiklus

Planeeringualale on transpordi juurdepääs tagatud põhjasuunast asfaltkatteliselt kõrvalmaanteelt nr 19216. Riigitee sõiduteeosa laius on ca 6,5 m ning alale juurdepääs toimub läbi naaberkinnistu Uus - Soomre. Piimajõe katastriüksusel kulgeb põhja-lõuna suunaliselt eratee nr 1880278 Langerma laudatee ja ida-läänesuunaliselt eratee nr 1880366 Karjamaa tee ning nr 1880365 Väikekarjamaa tee, mis ei ole määratud avalikuks kasutamiseks. Nii riigiteed kui alasiseseid erateid ääristavad kraavid. Territooriumit katab farmi teenindav teedevõrk. Sõidukite parkimine on korraldatud kinnistuseselt Piimajõe katastriüksusel lõunapoolsema laudakompleksi olmeploki läheduses.

Jüri kinnistu on kaetud metsa ja võsaga. Kinnistu keskmes on raied teostatud 2017.a. Ka Piimajõe kinnistul asub metsaseid alasid: kinnistu loodeosas biopuhasti ümbruses, kirdeosas ning vedelsõnniku

hoidlate läheduses, samuti kinnistu lõunaosas. Esindatud on nii leht- kui okaspuud. Üksikuid puid kasvab üle kogu kinnistu. Ka Piimajõe kinnistul teostati raieid vedelsõnniku hoidlatest riigitee nr 19216 suunas ning kinnistu edelaosas aastal 2017.

3.5 Tehnovõrgud

Kõrge pinnaveetaseme tõttu asub planeeringualal rohkesti kraave. Piimajõe kinnistu lõunapoolne laudakompleks ja planeeringualast läänepoolsed kinnistud jäävad Roodisoo maaparandusehitise reguleeriva võrgu koodiga 5111520020090/001 alale, Jüri kinnistu ja planeeringualast idapoolsed kinnistud jäävad jääb Roodisoo maaparandusehitise reguleeriva võrgu koodiga 5111520020110/001 alale. Lõunasuunast piirneb planeeringuala Roodisoo maaparandusehitise reguleeriva võrgu aladega koodiga 5111520020100/001 ja 5111520020090/001. Ala lõunaosas asub ka Langerma oja (kood 5111520020000/001), mis on ühtlasi riigi poolt korrashoitav ühiseesvool (Langerma peakraav, 10- 25 km² valgalaga) ning Roodisoo maaparandusehitise eesvool koodiga 5111520020110/001 (alla 10 km² valgalaga). Langerma oja suubub planeeringualast ca 6 km kaugusel loodes Kõverojja.

Ehk nii planeeringualal kui selle ümbruses on tegemist kuivendatavate põllumaadega. Maapind alal on tasane, keskmiselt kõrgusega 23 m/abs. Planeeringuala ei ole piirdeaiaga piiratud.

Piimajõe katastriüksusele jääb Punniku: (P-Jaagupi) alajaam ja puurkaevud PRK0051026 ning PRK0006161. Alajaamast kulgevad naaberkinnistutele Elektrilevi OÜ keskpinge õhuliinid ja kinnistusesed madalpinge õhuliinid territooriumi valgustamiseks. Punniku alajaamast saab toite ka lõunapoolse laudakompleksi vahetus läheduses asuv OÜ Halingale kuuluv alajaam ning puurkaev PRK0006161. OÜ Halingale kuuluv alajaam on planeeringuala elektrivarustuse allikaks. Ala loodeosas asub biopuhasti ja territooriumil asuvad vee- sademevee-, drenaaži- ja kanalisatsioonitorustikud, samuti elektri maakaabelliinid. Lõunapoolse laudakompleksi lähedal Langerma laudatee ääres asuvad kaks tuletõrjehüdranti (14674 ja 14675¹), tuletõrje veevõtukohtadena kasutatavad mahutid asuvad nii lõuna- kui põhjapoolse laudakompleksi läheduses. Laudakompleksis sees asub küttekatel GT 336 võimsusega 0,14 MW. Katla kütmiseks kasutatakse rasket kütteõli kuni 22 t/a.

Eelpool toodud kirjeldusest lähtuvalt ulatuvad planeeringualale järgmised kitsendused:

- kõrvalmaantee nr 19216 Libatse-Langerma kaitsevöönd laiusega äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m²;
- maaparandussüsteemi maa-ala³;
- maaparandussüsteemi eesvool kaitsevööndi ulatusega 12 m või 15 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
- oja kalda piiranguvöönd laiusega 50 m, ehituskeeluvöönd laiusega 25 m, veekaitsevöönd laiusega 10 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist⁶;
- joogivee veehaarde sanitaarkaitseala ulatusega 50 m nõrgalt kaitstud põhjaveega alal⁷
- elektri õhuliin kaitsevööndi ulatusega 2 m või 10 m ning alajaama ja jaotusseadme kaitsevöönd 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest⁸;
- maa-aluste tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid vastavalt asjakohastele õigusaktidele.

¹ Vastavalt Maa-ameti geoportaali ohtlike käitiste, veevarustuse ja veeohutuse rakendusele

² Vastavalt *ehitusseadustikule*

³ Vastavalt *maaparandusseadusele*

⁴ Vastavalt maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 *Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord*

⁵ Vastavalt *veeseadusele*

⁶ Vastavalt *looduskaitseadusele ja veeseadusele*

⁷ Vastavalt *veeseadusele ja Eesti looduse infosüsteemile (EELIS)*

⁸ Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*

3.6 Keskkonnatingimused

Kaitstavad loodusobjektid (sh Natura alad), kaitstavate taimeliikide kasvukohad ja loomaliikide leiukohad planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad. Planeeringualale lähim rohevõrgustiku ala on Vahenurme tuumala, mis jääb alast ca 1,5 km kaugusele läänesuunda. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala on Oese soo loodusala (RAH0000316), mis jääb planeeringualast ca 2,5 km kaugusele idasuunda. Alast ca 400 m kaugusele lõunasuunda jääb III kaitsekategooria kaitsealuse linnuliigi suurkoovitaja (Numenius arquata) leiukoht.

Suhteliselt õhukese pinnakatte tõttu on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Pinnaveetase oli 1979. a kevadel läbi viidud ehitusgeoloogiliste uuringute ajal 0,15-1 m sügavusel.

Kultuurimälestisi planeeringualale ja selle ümbrusesse ei jää. Alale lähim pärandkultuuriobjekt on ca 840 m kaugusel läänesuunas paiknev Langerma koolikoht (Tuka saun, kt 63801:001:1064).

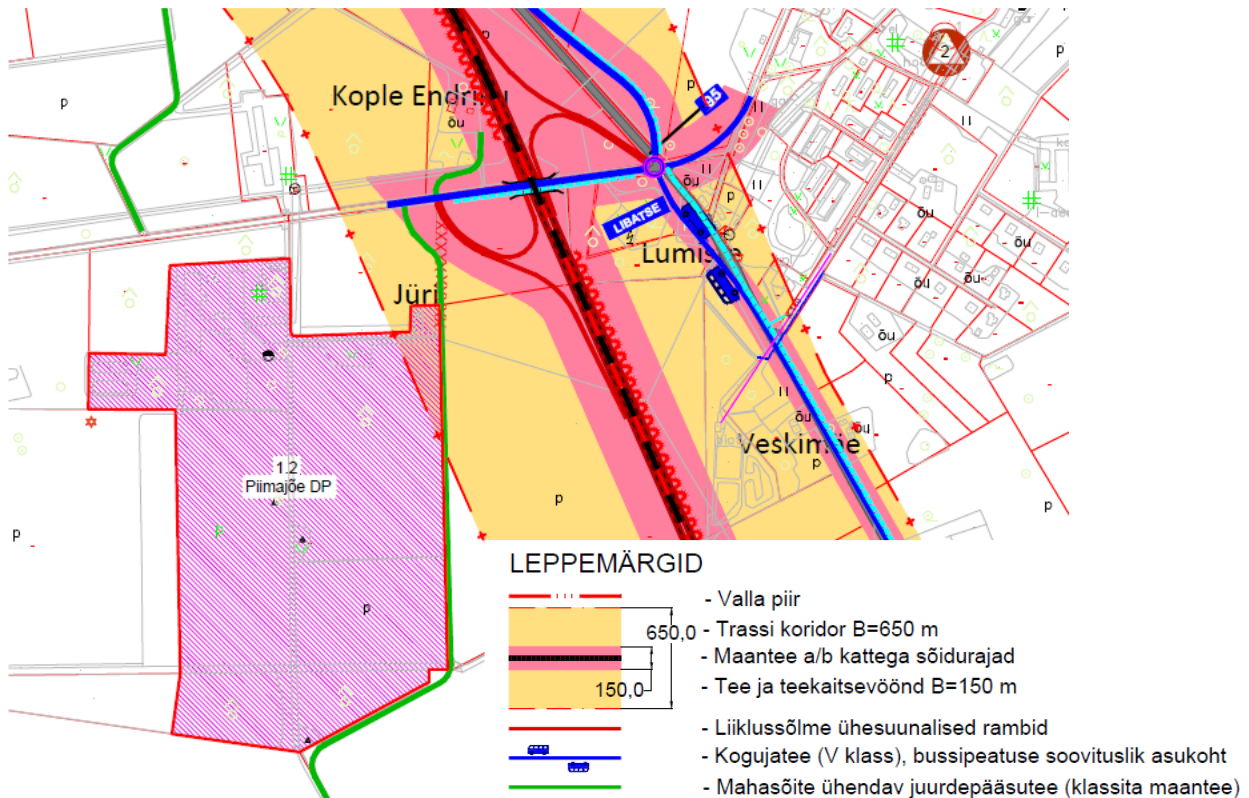
4 MAAKONNA PLANEERINGU TEEMAPLANEERINGU, ÜLDPLANEERINGU NING ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

4.1.1 Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu “Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“

Planeeringuala läbib Jüri kinnistul põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi koridor. Planeeritud on I klassi maantee 2+2 sõiduraja ja sõidusuundade vahelise eraldusribaga, kus trassikoridori laius on 650 m. Trassikoridoris paikneb 150 m laiune tee ja teekaitsevööndi ala.

Vastavalt Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringule “Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“⁹ (edaspidi Via Baltica planeering) jääb Jüri kinnistule mahasõite ühendav juurdepääsutee (klassita maantee), trassi koridor ning teekaitsevöönd, kinnistu kirdeserva riivab mitmetasandilise liiklussõlme ramp (vt skeem 4.1.1.1).

⁹ Kättesaadav: https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/parnumaa/parnu-tm_viabaltica/



Skeem 4.1.1.1. Väljavõtte Via Baltica planeeringu kaardist *Halinga vald km 92,0-109,0*.

Tee ja teekaitsevööndi alal on planeeritud tee täiemahulise valmishitamiseni keelatud planeerida, projekteerida ja ehitada uusi hooneid ja rajatisi, rajada istandikke ning muuta maakasutuse sihtotstarvet. Peale teemaplaneeringuga kavandatud tee täiemahulist valmishitamist kehtivad tee ja teekaitsevööndi alal õigusaktidest tulenevad piirangud.

Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaanteel tuleb tagada kogujateede rajamine vastavalt teemaplaneeringus toodud põhimõtetele ja lahendustele (vajadusel on lubatud lahendusi detailplaneeringutes või tee-ehitusprojektis täpsustada, kui sellega ei suurene peale- ja mahasõitude arv). Põhimaantee äärde rajatavatelt elamu- või muudelt arendusaladelt ei saa reeglina ette näha uusi peale või mahasõite. Samuti tuleb pikemas perspektiivis planeerida olemasolevate väiksemate peale- ja mahasõitude sulgemine ning ümber suunamine kogujateedele.

Äri ja tootmishooned on soovitatav detailplaneeringus või projektis võimaluse korral maantee äärde paigutada nii, et neid teenindavad laoplatsid ja parklad ning laadimisalad jääksid maantee poolsesse külge. Sellisel juhul saab hoone toimida müratõkkena nii teelt kui krundi seest lähtuvalle liiklusrühmale ja piirata müra levikut ümbruskaudsetele aladele.

Sanitaarkaitsevööndisse¹⁰ arendusalade kavandamiseks detailplaneeringu koostamisel on soovitatav maaüksust võimaluse korral tee ja arendusala vahelisel alal liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhvervöönditena. Haljasalade rajamisel peab aga arvestama, et need ei tohi varjata nähtavust teel liikleja jaoks. Seetõttu tuleb detailplaneeringu või projekti alusel teekaitsevööndisse haljastu rajamine eelnevalt kooskõlastada Transpordiametiga.

Kõik koostatavad tee-ehitusprojektid peavad planeeringuala piires tuginema teemaplaneeringule. Tee-ehitusprojekt täpsustab ehitamiseks vajaliku maa-ala asukoha ja täpse suuruse mis on aluseks maa võõrandamisele.

¹⁰ Sanitaarkaitse vööndi ulatus I kl maanteel 300 m sõidutee servast vastavalt tol hetkel kehtinud teede- ja sideministri 28.09.1999 määrusele nr 55 *Tee projekteerimise normid* (vastu võetud 28.09.1999 RTL 2000, 23, 303)

Via Baltica planeeringus on käesolevale planeeringualale lähim olemasolev ja planeeritud põhimaantee äärne teenindusjaam (avalik rajatis, mis paikneb suure liiklusvõlla nagu kiirtee või põhimaantee kõrval, kus autojuhid ja reisijad saavad võimaluse puhata, süüa või tankida ilma madalama klassi teele suundumata) Halinga – km 103 p, kavandata vasakul¹¹.

Vastavalt planeeringu KSH tulemustele on vajalik saavutada kokkulepped maantee, kogujateede, jalg- ja jalgrattateede või teiste teega seotud objektide alla jäävate puurkaevude likvideerimise osas. Kui rajatised läbivad puurkaevude sanitaarkaitsevööndit, tuleb otsustada puurkaevude edasine saatus, st kas kaev likvideerida või teha ettepanek sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks.

4.1.2 Halinga valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Halinga valla üldplaneering*¹².

Planeeringuala kuulus enne 2017. a haldusreformi Halinga valla koosseisu. Vabariigi Valitsuse 12.01.2017 määrusega nr 9 *Halinga valla, Tootsi valla, Väandra alevi ja Väandra valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine“* ühinesid Halinga, Tootsi ning Väandra vald ja Väandra alev Põhja-Pärnumaa vallaks. Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu algatas Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringu koostamise oma 24.10.2018 otsusega nr 53. Käesoleval ajal on nimetatud üldplaneering koostamisel. *Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse* § 141 lõike 44 kohaselt jäävad uue üldplaneeringu kehtestamiseni kehtima ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste üldplaneeringud nendel territooriumidel, kus need enne ühinemist või liitumist kehtestati. Seega kehtib planeeringualal kuni Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringu kehtestamiseni Halinga valla üldplaneering.

Haldusreformi eelne Halinga valla viimane volikogu koosseis otsustas jätta kehtivaks 31.10.2012 kehtestatud Halinga üldplaneeringu. Ka valla hilisem vastuvõetud strateegiline dokument, arengukava, polnud üldplaneeringuga vastuolus.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala põhjaosa nii Piimajõe kui Jüri kinnistu osas detailplaneeringu kohustusega ala. Piimajõe kinnistul on maakasutuse juhtfunktsioonina määratud perspektiivne tootmismaa, tootmisõu kõrvalhoonega, edelanurgas ja biopuhasti läheduses mets, noor mets, põõsastik ning biopuhasti juures lisaks väärtuslik põllumaa. Piimajõe kinnistu kirdenurgale ulatub perspektiivse põhimaantee nr 4 (E67) trassi koridor, kus võib ennekõike arendada äri- ja tootmistegevust või kõiki tegevusi, mis haakuvad maatulundusmaa sihipärase kasutamisega.

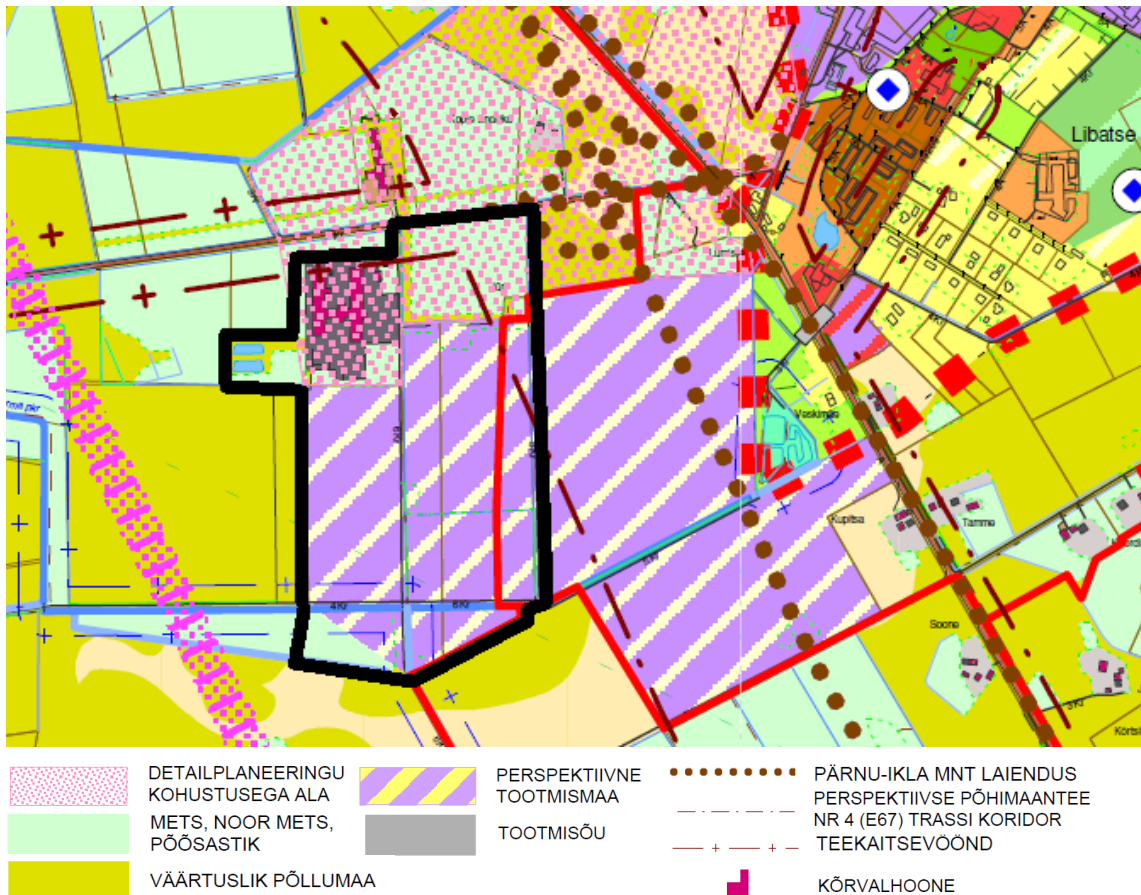
Jüri kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud mets, noor mets, põõsastik; samas ulatub Jüri kinnistule transpordimaa juhtotstarbega Pärnu-Ikla mnt laienduse ala ning perspektiivse põhimaantee nr 4 (E67) trassi koridor, samuti kõrvalmaantee nr 19216 kaitsevöönd 50 m¹³ (vt skeem 4.1.2.1). Trassi koridoris võib ennekõike arendada äri- ja tootmistegevust või kõiki tegevusi, mis haakuvad maatulundusmaa sihipärase kasutamisega.

Üldplaneeringus peeti tsoneerimisel muuhulgas silmas olemasoleva hoonestuse asukohta ja iseloomu ning maa-ala reljeefi, taimkatet ja ehitusgeoloogilisi tingimusi. Käesoleva planeeringuala puhul siis üldplaneeringu koostamise ajal olemas olnud tootmishoonestust, väärtuslikku põllumaad ja metsa. Maantee kui joonehitis on üldplaneeringu kaartidel illustratiivse tähendusega ja selle trassi asukoht täpsustatakse vastavate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega. Metsade majandamine toimub keskkonnaseisundi hoidmise ja keskkonnakaitse eesmärke silmas pidades.

¹¹ Vastavalt Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0“ on lähim olemasolev ja planeeritud põhimaantee äärne teenindusjaam km 89; planeering kättesaadav: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/raplamaa/rapla-via-baltica/>

¹² Kättesaadav: <https://www.pparnumaa.ee/ehitus-ja-planeerimine/uldplaneering/uhinenud-omavalitsuste-uldplaneeringud>

¹³ Lähtuvalt tol hetkel kehtinud teeseadusest (vastu võetud 17.02.1999 RT I 1999, 26, 377)



Skeem 4.1.2.1. Väljavõtte valla üldplaneeringu põhijoonisest koos tingmärkide ja planeeringualaga (must pidevjoon)

Vastavalt Halinga valla üldplaneeringule hinnatakse uute tootmisobjektide rajamisel võimalikku saastekoormust igal konkreetsel juhul eraldi ning leitakse võimalikult keskkonnasõbralik kasutusviis. Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et rajatav ettevõtte mahuks tootmisalale ära koos temaga kaasneva mõjuvõõndiga. Kuivendusega aladele (drenaažkuivendussüsteemid, kraavkuivendus või kogujakraavid) koostatavad detailplaneeringud ja selle ala kohta väljastatavad projekteerimistingimused kooskõlastatakse Põllumajandus- ja Toiduametiga. Kuivendussüsteemi muutmist lubatakse ainult Põllumajandus- ja Toiduamet poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel kooskõlastatud ehitusprojekti alusel. Kuivendatud alal peab igasuguse ehitustegevuse puhul (kuivendussüsteemide rekonstrueerimine, kraavide kinniajamine, hoonete, teede, elektriliinide, vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrasside vms ehitamine) olema tagatud kogu kuivendussüsteemi häireteta funktsioneerimine.

Halinga valla üldplaneering näeb ette, et tee sanitaarkaitsevööndis, sh laiendatava Tallinn-Pärnu-Ikla maantee sanitaarkaitsevööndis ei ole ehitustegevus välistatud juhul, kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Konkreetsete meetmete olemus otsustatakse detailplaneeringu koostamise ja ehitiste projekteerimise käigus.

Üldplaneeringus on välja toodud Via Baltica planeeringus määratud põhimõtted: laiendatava Tallinn-Pärnu-Ikla mnt lähedusse on lubatud vaid need tegevused, mis ei välista ega takista maantee väljaehitamist. Trassi koridoris võib ennekõike arendada äri- ja tootmistegevust või kõiki tegevusi, mis haakuvad maatulundusmaa sihipärase kasutamisega, vältida tuleb uute müratundlike ehitiste rajamist. Kavandatava uue maantee trassi koridoris või olemasoleva maantee sanitaarkaitsevööndis ei ole soovitatav olemasolevat metsa maha võtta nii elamu- kui tootmisalade arendamise eesmärgil. Lisaks on toodud klausel, et igasuguse maakasutus- ja ehitustegevuse puhul tuleb järgida Pärnu maakonna planeeringut täpsustavas Via Baltica planeeringus sätestatud tingimusi.

Üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega aladel tuleb ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused sätestada detailplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamise üldised põhimõtted mh järgmised:

- üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioon peab moodustama vähemalt 70% planeeritavast alast;
- uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel eelistatakse keskkonnasõbralikku tootmist, hoidudes suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest;
- äri- ja tootmismaa ning elamumaa piirkonnad eraldatakse kaitsehaljastusega;
- võimalusel eelistatakse olemasolevate ehitiste ja rajatiste rekonstrueerimist uute objektide kavandamisele
- uute ehitiste rajamine, planeeringute algatamine ja kehtestamine planeeritava tee trassi koridoris ei ole lubatud ilma Transpordiameti ja maavanema eelneva kooskõlatusega.

Planeeringuala ei asu üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alal ega reoveekogumisalal.

Planeeringuga on kavandatud Piimajõe katastriüksus jagada tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Olemasoleva biopuhasti ümbrusesse pole hoonestusala määratud, seega seal saab säilida haljasmaa; väärtuslikku põllumaad tiikide ümbruses ei asu. Tootmisterritooriumil on antud soovitus olemasoleva haljastu säilitamiseks. Kuna Jüri katastriüksusele ulatub põhimaantee nr 4 perspektiivne trassi koridor ja katastriüksusel puudub potentsiaal säilida metsamaana, on kavandatud katastriüksusest moodustada äri- (tankla) ja transpordimaa sihtotstarbeline krunt ning tootmismaa sihtotstarbeline krunt. Määratud on kohustuslik haljastuse (metsa) säilitamise ala ja arvestatud perspektiivse põhimaantee nr 4 trassi koridoriga ning säiliva riigiteega nr 19216. Ehk, perspektiivse põhimaantee nr 4 trassi koridori alal ja selle vahetus läheduses on kavandatud äri- ja tootmistegevus ja uute müratundlike ehitiste rajamist ei ole planeeritud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on valla üldplaneeringuga kooskõlas.

4.1.3 Piimajõe detailplaneering

Piimajõe ja Jüri kinnistute alal kehtib Piimajõe detailplaneering¹⁴. Piimajõe detailplaneering hõlmab Karjaku (kt 18802:001:0128), Tõnise-Jüri (kt 18802:001:0141 ja 18802:001:0142) ja Õisu Matsi (kt 18802:001:0883) kinnistuid. Planeeritava ala suurus oli ca 72,96 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli suurfarmi ja selle teenendamiseks vajalike rajatiste otstarbeks ühe kinnistu moodustamine. Planeering nägi ette hoonestusalasse vabapidamisega veisefarmi jaoks tootmishoone püstitamise. Planeering ei näinud ette hoone kõrgust ega mahtu, sest see oli määratud eri projektiga, taolise suurusega farmi ehitamiseks. Farmikompleksi maa-ala oli kavandatud piirata aiaga vastavalt tootmise vajadusele ja sanitaarkaitse normidest ning ohutusest lähtuvalt. Kuna tegemist on tootmismaa ja tootmisega, kus hooned-rajatised võtavad enda alla 80%, siis haljastuseks määrati kõik pinnad, kus ei toimu otsest tootmist. Soovitatav oli kasutada kõrghaljastust ja seda eriti puurkaevu kaitsevööndis. Arvestades valitsevaid tuuli, oleks see heaks tõkkeks levivatele lõhnadele söödaplatsilt.

Detailplaneeringu koostamisega samaaegselt viidi läbi ka keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) protsess. KSH käigus hinnati vabapidamislauda, sõnnikulaguunide ning infrastruktuuri rajamise ja käitamisega seotud keskkonnamõjusid.

Piimajõe detailplaneeringu kohane hoonestusala on kantud joonisele nr 2.

¹⁴ Kättesaadav: <https://www.pparumaa.ee/ehitus-ja-planeerimine/detailplaneeringud/kehtestatud-detailplaneeringud>

4.2 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. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgiks ja järelduseks on luua käsitletaval territooriumil tootmismaa arendamiseks ja laiendamiseks rohepöoret toetav kaasaegne ja sobiv lahendus. Samuti kavandada riigitee nr 4 perspektiivsesse koridori sobilik tegevus- teenindusjaam, mis haakub otseselt perspektiivse tee rajamise ja selle kasutajatega.

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid väljendavad otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtet, kuna olemasolevat infrastruktuuri omavat tootmiskompleksi tihendatakse ning luuakse lisandväärtust loovad võimalused.

Käsitledes tasakaalustatult ehitatud ja looduskeskkonda ning määrates maakasutus- ja ehitustingimused luuakse eeldused tervikliku ja sobiliku ruumilahenduse tekkimiseks. Biogaasijaama kavandamisega soodustatakse taastuvenergia kasutamist ja energiatõhusat tootmist.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Piimajõe katastriüksus (kt 18802:001:0294) on jaotatud kuueks krundiks ja Jüri katastriüksus kolmeks krundiks. Sealhulgas on moodustatud krunt planeeringuala läbivale 1880278 Langerma laudateele. Krundijaotust kirjeldab tabel 5.1.1 ja joonis nr 5.

Tabel 5.1.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundi number	Katastriüksus, millest krunt moodustatakse	Planeeringujärgne krundi pindala (m ²)*	Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve**
1	Piimajõe	22 310	Biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa
2	Piimajõe Jüri	111 927	Tootmishoone maa
3	Piimajõe	2 238	Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa
4	Jüri	21 669	Tootmishoone maa
5	Jüri	23 278	Tankla ja teenindushoone maa 70-100%, tee ja tänava maa 0-30%
6	Piimajõe	9 825	Tee ja tänava maa
7	Piimajõe	173 950	Tootmishoone maa
8	Piimajõe	45 761	Tootmishoone maa

* planeeritud krundi pindala võib täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus

** vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

Juhul kui kõrvuti asetsevad tootmismaa otstarbelisi krunte ei soovita eraldiseisvana moodustada, on ilma uut detailplaneeringut koostamata lubatud kõrvuti asetsevad krundid liita.

5.2 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Krundile nr 1 on määratud ehitusõigus biogaasi tootmise kompleksi ehitamiseks. Eesmärgiks on kasutada planeeringuala krundil nr 7 asuvates piimafarmi lautades tekkiv vedel- ja tahesõnnik, sööda ülejäägid, silomahlad jmt biogaasi tootmiseks. Krundile ehitatavad ehitised täpsustuvad, kuid planeeringujoonis on illustreerivalt kujutatud lahendus segupaagi (ehk vastuvõtumahuti), söötade

hoiuplatside (ehk tahkete substraatide ladu), seedijate (ehk käärkite), biogaasi töötlemisüksuse, kontori- ja garaažiploki, väetise segamise laguuni ja tahkevätise tootmisüksusega. Enamus planeeritavatest ehitistest ei liigitu hooneks vaid rajatiseks.

Krundile nr 2 on määratud ehitusõigus krundil nr 7 asuva farmikompleksi ja krundile nr 1 kavandatud biogaasijaama toimimist toetavate ehitiste püstitamiseks (näit silohoidlad, separeerimisüksus jm).

Krunt nr 3 on planeeritud eraldiseisva puurkaevu krundina.

Ka krundile nr 4 on määratud ehitusõigus krundil nr 7 asuva farmikompleksi ja krundile nr 1 kavandatud biogaasijaama toimimist toetavate ehitiste püstitamiseks.

Krundile nr 5 on planeeritud tankla ja selle juurde kuuluvate hoonete (sh kaupluse/teenindushoone), mahutite, parkimisplatside ning muu tankla toimimiseks vajaliku rajamine. Lisaks tavakütustele (bensiin, diiselmootor) on tanklas plaanitud pakkuma hakata ka krundil nr 1 toodetavat biogaasi (LNG või CNG). Krundi nr 5 lahendus on põhimõtteline ning täpsustub vastavalt koostamisel olevale riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 78,8-99,0 Konuvere– Pärnu-Jaagupi lõigu projektile.

Krunt nr 6 on kavandatud planeeringuala läbivale teele.

Krundile nr 7 on määratud ehitusõigus perspektiivseks lautade pikendamiseks, vajadusel vanema lauda ümberehitamiseks ja/või täiendavate hoonete ehitamiseks jmt (sealjuures ei kavandata farmis peetavate loomade arvu suurendamist). Olemasolevat hoonestust on lubatud remontida või muud moodi parendada. Lubatud on ka olemasoleva hoonestuse lammutamine. Rekonstrueerimisel või lammutamisel uushoonestuse rajamiseks tuleb jääda hoonestusala piiresse ja lähtuda määratud ehitusõigusest.

Krunt nr 8 on kavandatud krundil nr 7 asuva farmikompleksi toimimist toetavatele ehitistele.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3.

Planeeritud kruntide ehitusõiguse ja hoonestusala määramisel on lähtutud olemasolevatest ehitistest, Langerma oja kalda ehituskeeluvööndist, maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndist, elektri keskpinge õhuliinide kaitsevööndist, tuleohutusnõuetest, ala võimalikust transpordiskeemist, puurkaevu PRK0051026 kui säiliva veehaarde sanitaarkaitsealast, riigitee nr 19216 kaitsevööndist, olemasoleva metsaala säilitamisest krundi nr 2 vedelsõnnikuhoidlate ning perspektiivsete söödahoidlate läheduses ja krundil nr 3 ja nr 4 ning riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 78,8-99,0 Konuvere– Pärnu-Jaagupi lõigu projekti tööversioonist. Kruntide ehitusõigused on toodud joonisel nr 3.

Kruntide ehitusõiguses on hoonete lubatud maksimaalne kõrgus määratud lähtudes ehitise kasutusotstarbele vastavast eeldatavast vajalikust ruumi kõrgusest ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pind lähtuvalt kasutusotstarbe eeldatavast vajalikust ruumivajadusest.

Hoonestatavate tootmismaa sihtotstarbeliste kruntide täisehituse protsendiks on kavandatud 60% (v.a krundil nr 8, millel asub veehaare sanitaarkaitsealaga ning kus maksimaalne täisehituse protsent on võimalik 25%) ja tankla krundil 10%.

Planeeritud on järgmised peamised ehitise kasutamise otstarbed ¹⁵:

- krunt nr 1: garaaž (12431), loomasööda hoidla (12715), muu laohoone (12529), muu tööstushoone (12519), muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone (12719), muu erihoone (12749), küttegaasi tankimis- ja villimisjaamad maa-, vedel-, bio- ja tööstusgaasidele (22115), küttegaasihoidla (22117), küttegaasi kompressorjaam (22118), küttegaasi muud ehitised (22119), rajatis põllumajandussaaduste või loomasööda hoidmiseks (24233); muu energiatööstuse rajatis (23029);
- krunt nr 2: loomasööda hoidla (12715), muu laohoone (12529), muu tööstushoone (12519), muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone (12719), küttegaasi muud ehitised (22119), rajatis põllumajandussaaduste või loomasööda hoidmiseks (24233); muu energiatööstuse rajatis (23029); sõnnikuhoidla rajatis (24231);
- krunt nr 3: puurkaev (22228);

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

- krunt nr 4: loomasööda hoidla (12715), muu laohoone (12529), muu tööstushoone (12519), muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone (12719), küttegaasi muud ehitised (22119), rajatis põllumajandussaaduste või loomasööda hoidmiseks (24233); muu energiatööstuse rajatis (23029); sõnnikuhoidla rajatis (24231);
- krunt nr 5: sõidukite teeninduse hoone (12332), küttegaasi tankimis- ja villimisjaamad maa-, vedel-, bio- ja tööstusgaasidele (22115), küttegaasihoidla (22117), küttegaasi muud ehitised (22119), teed (21100);
- krunt nr 6: teed (21100);
- krunt nr 7: loomakasvatushoone, sealhulgas karuslooma- või linnukasvatus (12711), loomasööda hoidla (12715), muu laohoone (12529), muu tööstushoone (12519), muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone (12719), küttegaasi muud ehitised (22119), rajatis põllumajandussaaduste või loomasööda hoidmiseks (24233); muu energiatööstuse rajatis (23029); sõnnikuhoidla rajatis (24231);
- krunt nr 8: loomasööda hoidla (12715), muu laohoone (12529), muu tööstushoone (12519), muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone (12719), rajatis põllumajandussaaduste või loomasööda hoidmiseks (24233); sõnnikuhoidla rajatis (24231).

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

Krundi ehitusõigusega lubatud hoonemahud koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb rajada hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned) piirides ning tuleb arvestada ehitisealuse pinna sisse. Hoonestuse suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikku hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, kaldteed, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis¹⁶ nimetatud hooneosi. Hoonestuse tehnilised seadmed ja nende osad võivad ulatuda üle hoone suurima lubatud kõrguse. Vajadusel tuleb nende kõrgused täpsustada kohaliku omavalitsusega projekteerimisel.

Planeeritud hoonestusalast väljaspool on kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguste ehitusloakohustuseta hoonete ehitamine lubatud. Nende ehitamisel tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate kitsenduste, piirangute, naabusõiguste jmt-ga ning kruntidel nr 2 ja 4 metsa säilitamise nõudega.

Planeeritud 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.

Planeeritud hoonestuse arhitektuurne tase peab olema lahendatud kvaliteetselt ja ümbritsevat keskkonda arvestavana.

Arvestades ptk-s 5.9 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia tootmise ja kasutamise võimalusi. Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile, päikesevarjuna akende kohale vmt.

Juhul kui kõrvuti asetsevad tootmismaa otstarbelisi krunte ei soovita eraldiseisvana moodustada, on lubatud kõrvuti asetsevad krundid liita. Sellisel juhul liidetavate kruntide ehitusõigused liidetakse ja ehitusõigus realiseeritakse määratud hoonestusalade piires.

Riigitee nr 4 võimalikust perspektiivsest asukohast lähtuv 300 m ala ulatus, mida Via Baltica planeeringus ja Halinga valla üldplaneeringus on käsitletud tee sanitaarkaitsevööndina, ulatub planeeringualal krundile nr 5 ja vähesel määral krundile nr 4. Kuna nimetatud kruntidele ei ole kavandatud uute müratundlike ehitiste rajamist ning planeeritud on äri- ja tootmistegevus, siis on

¹⁶ Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusele nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6

vastavalt kõrgematele strateegilistele dokumentidele lubatud planeerida hooned riigitee nr 4 nn sanitaarkaitsevööndisse kavandatud hoonestusaladele. Siiski on hoonestusalad planeeritud 50 m kaugusele idapoolsest krundi piirist, et säilitada seal kasvav mets haljaspuhvrina, millist lahendust soovitavad ka kõrgemad strateegilised planeeringud.

Kruntidel nr 2 ja 4 on hoonestusala määratud ka krundil nr 3 asuva puurkaevu kehtivale sanitaarkaitsealale ning valgustite elektri madalpinge õhuliinide kaitsevööndisse. Kaevu sanitaarkaitsealal ja õhuliinide kaitsevööndis on hoonestusalal hoonestamine võimalik vaid juhul, kui õhuliinid likvideeritakse ning puurkaevu ei kasutata joogivee võtmiseks või puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatakse.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga määratud ei ole, kuna planeeringuala linnaehituslik situatsioon seda ei nõua.

Hoonestusalad on määratud suuremad kui kruntide hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab valida hoonete paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse jm rajatise ja istutada puid ning põõsaid. Rajatise võib ehitada ka väljapoole hoonestusala arvestades kruntidel nr 2 ja 4 metsa säilitamise nõuet ning kruntidele ulatuvaid piiranguid (Langerma oja, maaparandussüsteemi eesvool, puurkaev, elektri õhuliinid jm). Kõrguslikku mõõdet (v.a piirdeaed) omava rajatise püstitamisel krundi piirile lähemale kui 4 m on vajalik piirinaabri nõusolek planeeritud tegevusele.

Krundile nr 1 on määratud ehitusõigus biogaasijaama ehitamiseks. Biogaasi puhul on tegemist ohtliku kemikaaliga vastavalt majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 102 lisa tabeli 2 punktile 18. Planeeritud biogaasi tootmiskompleksis ei ole kavandatud tootmist sellises mahus, et seadmetes sisalduva biogaasi kogus oleks suurem ohtliku ettevõtte künniskogusest (5 t). Kuna biogaasi kogus jääb alla 5 t, siis ei ole rajatava biogaasi tootmiskompleksi puhul tegemist ohtliku ettevõttega.

Samuti ei liigitu planeeritud tankla krundil nr 5 ohtlikuks ettevõtteks *kemikaaliseaduse* mõistes, kuna bensiini, diiselkütuse ja biogaasi hoiustamise summaarne kogus ei ületa ohtliku ehk C-kategooria ettevõtte ohtlikkuse alammäära vastavalt majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrukes nr 10 toodud künniskogustele.

Gaasipaigaldiste ja -seadmete kavandamisel tuleb muuhulgas lähtuda majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määrusest nr 87 *Küttegaasi kasutavale 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. Planeeringujoonise nr 3 illustreerival lahendusel on nimetatud nõuded täidetud.

Tankla kavandamisel tuleb muuhulgas arvestada standardiga EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: *Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus*. Nimetatud standardi nõuded ei laiene vaid mahutitele alla 10 m³, kui nad on tehnoloogiliste seadmete osaks. Vastavalt standardile peab tankla kinnistul tankla parkimisala asuma tankurist min 6 m, tankla hoonest min 4 m, balloonide hoiukohast min 3 m kaugusel; mahutite täitmiskoht tankla hoonest ja balloonide täitmiskohast min 6 m kaugusel; tankla hoone tankurist min 3 m, balloonide hoiukohast min 6 m kaugusel jne. Krundi nr 5 suurus võimaldab tankla ehitiste standardikohase paigutamise. Ka tuleb tagada tankla seadmestiku paigutamisel vajalikud standardikohased minimaalsed tuleohutuskujad naaberkiinnistu objektidega: tankur tänavast min 10 m, tankur metsast min 20 m, tankuri kaugus tööstus- ja laohoonetest arvutuste kohaselt jne. Maa-aluste mahutite kaugus naaberkrundi piirist peab olema min 5 m. Ka vajalikud kujad naaberkiinnistu objektidest on võimalik krundil nr 5 tagada.

Joonisele nr 3 on kantud illustratiivne uusehitiste asukoht ja kuju, mida projekteerimisel on lubatud muuta lähtuvalt projektlahendusest ja seatud ehitusõigusest.

Planeeringualale uushoonestuse ehitamisel tuleb arvestada hoonestusalale jäävate tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevöönditega või maa-alused võrgud ja rajatised ümber tõsta/likvideerida.

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

5.3 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Planeeringualal on määratud kohustuslik säilitatav kõrghaljastus. Lähtuvalt illustreerivast lahendusest on esitatud ka soovitatavalt säilitatav kõrghaljastus.

Lähtudes kõrgemate strateegiliste dokumentide soovitudest ja heast planeerimistavast on kohustusliku säilitatava haljastusena määratud planeeringuala idapiiril krundidel nr 2- 4 kasvav olemasolev metsaala 50 m laiuse ala ulatuses. Selliselt on säilitatud tootmismaa mõjusid piirav kaitsehaljastus puhvervööndina. Kaitsehaljastus asub riigitee nr 4 perspektiivsest trassist kaugusel, mis ei varja teel liikleja nähtavust. Krundil nr 4 on lubatud metsa raadata juurdepääsu tee rajamiseks perspektiivsele projekteeritavale riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 78,8-99,0 kogujateele.

Ülejäänud kõrghaljastuse osas on soovitatav maksimaalselt säilitada kompaktsed olemasolevaid puudegrupe/alasid ja üksikpuid kui puude asukoht ja tervislik seisund seda võimaldab, kuna olemasolev haljastus võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti. Krundi nr 5 kui perspektiivselt avalikult kasutatava krundi visuaalseks eraldamiseks ülejäänud tootmisterritooriumist on soovitatav kõrghaljastuse vöönd istutada krundi nr 5 lõunaküljele või krundi nr 4 põhjaküljele.

Suuremad mootorsõidukite avaparklad tuleb eraldada muust keskkonnast põõsaste- või puudereaga, soovitatavalt 3- 5 m laiusena, ning jagada haljastusega, väikevormidega kuni 20 autokohaga osadeks.

Planeeringualal peab krundidel olema haljastuse osakaal vähemalt 15% krundi pindalast, millest 10% kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse ala tuleb arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Joonisel nr 3 kujutatud põhimõtteline haljastuse lahendus vastab esitatud tingimustele. Nii kohustusliku säilitatava kõrghaljastuse kui istutatava/soovitatavalt säilitatava kõrghaljastuse puhul tuleb arvestada, et krundisest teede ja perspektiivse kogujatee ristumiskohtades peab olema tagatud vajalik nähtavus. Kruntide haljastuslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus.

Olulist maapinna kõrguste muutmist ei ole ette nähtud. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda ehitusprojektide staadiumis.

Krundid v.a avalikult kasutatav tankla maa krunt nr 5 on lubatud ümbritseda läbi nähtava keskkonda sobiva piirdeaiaga. Piirde kõrgusele piiranguid seatud ei ole ja see tuleb määrata ehitusprojekti mahus.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgnep põhjasuunas kõrvalmaanteega nr 19216 Libatse-Langerma, millelt juurdepääs planeeringualale läbi naaberkinnistu, Uus- Soomre, on säilitatud. Samuti säilib juurdepääs kruntidele ala lõunaküljelt 1880278 Langerma laudateelt.

Planeeringuala läbivale eratee nr 1880278 Langerma laudatee on moodustatud krunt nr 6. Tee on kavandatud säilitada ning sellelt on planeeritud juurdepääsud kõikidele kavandatud kruntidele v.a krunt nr 5, mille juurdepääsu asukoht täpsustub vastavalt koostamisel olevale riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 78,8-99,0 Konuvere– Pärnu-Jaagupi lõigu projektile. Kuigi avalikku juurdepääsu krundilt nr 6 krundile nr 5 kavandatud ei ole, on lubatud kavandada sinna teenindusliiklusele (näit päästeteenistuse või biogaasikonteinerit vedav sõiduk jmt) mõeldud juurdepääs.

Langerma laudateega nr 1880278 kulgevad ristisuunaliselt eratee nr 1880366 Karjamaa tee ning nr 1880365 Väikekarjamaa tee, mis tagavad koos Langerma laudateega juurdepääsu naaberkinnistutele Ida (kt18802:001:0226), Idametsa (kt 63801:001:0672), Maiemetsa (kt 63801:001:0699), Maie (kt

18802:001:0229) ja Karjaku (kt 18802:001:0266). Juurdepääs naaberkinnistutele planeeringualalt on kavandatud säilitada.

Riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 78,8-99,0 Konuvere– Pärnu-Jaagupi lõigu projektiga täpsustatakse ka planeeringuala mõjualasse kavandatava perspektiivse kogujatee asukoht. Planeeringu kohaselt on kavandatud kruntidele perspektiivne võimalik juurdepääsuvõimalus ka projekteeritavalt kogujateelt. Planeeritud krundisestest teede ja kogujatee ristumiskohtades peab olema tagatud vajalik nähtavus.

Krundil nr 4 juurdepääsu tee rajamiseks perspektiivselt projekteeritavalt kogujateelt on lubatud tee alla jäävat metsa raadata. Joonisel kujutatud juurdepääsude kohad on põhimõttelised ja tuleb määrata projekteerimisel v.a olemasolev juurdepääs riigiteelt nr 19216 ning ala lõunasuunalt.

Olemasoleval riigitee ja planeeringuala juurdepääsu ristumiskohas on tagatud normatiivne nähtavuskolmnurk 7x320 m sõidukiirusel 90 km/h (norm: rahuldav)¹⁷. Riigitee 20 m laiusesse külgnähtavusala¹⁸ nähtavust piiravaid takistusi planeeritud ei ole. Külgnähtavusala kasvab kohati mets, mis tuleb nähtavuse tagamiseks raadata.

Krundile nr 2 ja nr 5 ulatub riigitee nr 19216 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 19216 kaitsevööndisse ehitisi planeeritud ei ole.

Krundile nr 5 kavandatakse eeldatavalt riigitee nr 4 perspektiivse kogujatee lõik ning ristumine olemasoleva riigiteega nr 19216. Perspektiivne kogujatee on avalik tee ehk ehitusloakohustuslik ehitise. Nimetatud lahendus antakse riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 78,8-99,0 Konuvere– Pärnu-Jaagupi lõigu projektiga. Riigitee nr 4 Via Baltica planeeringu kohasesse trassi koridori ja selle lähialale on planeeringualal kavandatud äri- ja tootmistegevus, mis ei välista ega takista maantee väljaehitamist.

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

Krundil nr 7 on tegemist töötava tootmisalaga, kus sõidukite parkimine on olemasolevalt korraldatud lõunapoolsema laudakompleksi olmeploki läheduses. Kui sõidukite parkimiskohtade vajadus suureneb, tuleb ehitiste asukohtadest lähtuvalt kavandada uus parkimisala selleks sobivasse kohta. Teistel planeeritud tootmisalade sihtotstarbelistel kruntidel tuleb projekteerimisel sõidukite parkimisvajaduse arvestamisel lähtuda reaalsest vajadusest. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Parkimine on lubatud vaid krundi mahus. Liigselt suurte kõvakattega parkimisalade planeerimine ja projekteerimine, kui selleks vajadus reaalset puudub, suurendab kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätab vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

Tankla krundil nr 5 tuleb tagada nii tava- ja veoautode kui autorongide peatumise ja parkimise võimalused; samuti kütuseid transportivate sõidukite liikumisruum. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt kehtivale parkimismäärusele ja kavandatud ehitise omapärale. Planeeringujoonisel on kujutatud illustratiivne parkimislahendus vastavalt kehtivale standardile Eesti Standard EVS 843:2016 *Linnatänavad*, mida on lubatud projekteerimisel muuta. Riigiteel nr 19216 ei ole parkimist ega manööverdamist ette nähtud.

¹⁷ Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 *Tee projekteerimise normid* lisale

¹⁸ Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 *Tee projekteerimise normid* lisale

Tabel 5.4.1. Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi number	Krundi kasutamise sihtotstarbed	Parkimiskohtade normatiiv standardis EVS 843:2016 laialdane tootmismaa linna äärealal	Arvutuse alus (suletud brutopind)	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeritud parkimis-kohtade arv
5	Tankla ja teenindushoone maa 70-100%, tee ja tänava maa 0-30%	Teenindusjaam, tankla: 1 sõiduauto parkimiskoht 20 m ² suletud brutopinna kohta Kohvik: 1 sõiduauto parkimiskoht 80 m ² suletud brutopinna kohta Kauplus: 1 sõiduauto parkimiskoht 30 m ² suletud brutopinna kohta + iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta 1 liikumispuudega inimese sõiduki parkimiskoht (inva)	2 327 m ²	Arvestades näit 50% hoonestuse suletud brutopinnast tanklale, 25% kauplusele ja 25% kohvikule: 1 164/20=58 582/30=19 582/80=7 Kokku: 84+1 (inva)=85	91

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.

Projekteerimisel tuleb ette näha ka jalgrattaparklad vastavalt kehtivale standardile. Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus ja väljaspool hoonet asuvatega. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad näha ette varjualusega.

5.5 Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Konkreetsete võrkude asukohad ning lahendus täpsustuvad projekteerimisel.

Ehitustööde käigus ja planeeritud krundi kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse.

5.5.1 Veevarustus

Planeeringualal asub kaks puurkaevu: PRK0051026 ning PRK0006161. Puurkaev PRK0051026 tagab olemasoleva hoonestuse joogi- ja muu vajaliku veevarustuse, puurkaev PRK0006161 on reservpuurkaev ning seda ei kasutata.

Planeeritud kruntide joogi- ja muu veevarustus on kavandatud puurkaevust PRK0051026. Selleks on krundile nr 6 kavandatud peatorustik ning ühendustorustikud kruntideni.

Perspektiivis, kui puurkaevu PRK0006161 joogivee võtuks kasutama ei hakata või perspektiivne joogiveetarve jääb alla 10 m³/ööpäevas või kaevu kasutatakse vaid tootmisvee võtuks ning on soov hoonestada või muul moel kasutusele võtta nimetatud puurkaevu ümbritseva sanitaarkaitseala territoorium, tuleb esitada taotlus Keskkonnaagentuurile sanitaarkaitseala hooldusalaks muutmise kohta (vt ptk 5.9).

5.5.2 Reovee kanalisatsioon

Planeeringualal krundil nr 7 asub biopuhasti koos tiikidega ning krundil nr 2 vedelsõnniku hoidlad.

Planeeringuala kruntidelt lähtuva reovee ärajuhtimiseks on kavandatud krundile nr 6 peatorustik, mida mööda on kavandatud reovesi juhtida biopuhastisse (ja puhastatult kraavi) või vedelsõnniku hoidlasesse (biogaasi tootmiseks). Planeeritud kruntidele on kavandatud ühendustorustikud peatorustikku.

Kuna planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, on alternatiivina igal krundil võimalik iseseisvalt reovee ärajuhtimine korraldada kas reovee kogumiskaevuga või oma biopuhastiga (vt ptk 5.9).

Puhastatud heitvee kraavi juhtimisel tuleb tagada vee kvaliteedi vastavus kehtivale õigusaktile¹⁹.

5.5.3 Sademevete kanalisatsioon

Planeeringualal on kavandatud hoonestuse katusepindadelt tulevat sademevett maksimaalselt taaskasutada tootmises. Selleks otstarbeks on olemasolevalt rajatud sademeveetorustikke ja -mahuteid ning on planeeritud torustikke ja mahuteid juurde rajada.

Haljasaladele langev sademevesi on kavandatud juhtida kasvupinnasesse, suuremate kõvapindadega avaparklate sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada liiva-õlipüüduris ja juhtida olemasolevatesse kuivenduskraavidesse. Sademevee kraavi juhtimisel tuleb tagada vee kvaliteedi vastavus kehtivale õigusaktile²⁰. Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala välispiirist²¹.

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.

5.5.4 Elektrivarustus

Krundil nr 7 asub Elektrilevi OÜ Punniku: (P-Jaagupi) alajaam, naaberkinnistutele kulgevad keskpinge õhuliinid ja krundisisesed madalpinge õhuliinid territooriumi valgustamiseks. Punniku alajaamast saab maakaabelliinidega toite ka lõunapoolse laudakompleksi vahetus läheduses asuv OÜ Halingale kuuluv alajaam ning puurkaev PRK0006161.

Elektrilevi OÜ keskpinge õhuliinid on kavandatud säilitada ning neil tuleb tagada kaitsevöönd.

Planeeritud kruntide elektrivarustus on kavandatud maakaabelliinidega OÜ Halingale kuuluvale alajaamast. Kruntide piiridele tuleb projekteerida liitumiskilbid, mis tuleb võimalusel projekteerida teelale ning need peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb ette näha maakaabliga. Elektri kaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsevööndisse. Teede alla jäävad planeeritavad elektri kaablid tuleb paigaldada kaitsetorusse.

Perspektiivis täpsustub võimalik lahendus planeeringualal iseseisva juhitava elektrivõimsuse tootmiseks (näit biogaasist elektritootmine).

¹⁹ 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 saasteainesalduse piirväärtused¹

²⁰ 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 saasteainesalduse piirväärtused¹

²¹ Vastavalt veeseaduse § 127

5.5.5 Soojusvarustus

Planeeringuala kruntide soojavarustus tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb võimalikult energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid lahendusi; soovitavalt taastuvenergia lahendusi.

Seoses krundile nr 1 kavandatud biogaasi tootmisega on üheks võimaluseks planeeritud kruntide soojavarustus lahendada kasutades biogaasist toodetavat sooja. Samuti võib olla lahenduseks farmikompleksis tekkiva jääsoojuse ära kasutamine. Võimalikud on ka muud taastuvenergia või muud projekteerimise ajal sobilikud lahendused (soojuspumbad vmt). Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

5.5.6 Sidevarustus

Planeeritud kruntide sideühendus on kavandatud tagada mobiilsidega.

5.5.7 Vertikaalplaneerimine

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda ehitusprojektide staadiumis. Sademevee suunamine ja valguva vee hulga suurenemine naaberkruntidel on keelatud (v.a ühistesse kraavidesse). Haljasalade kujundamisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga ning võimalusel vertikaalplaneerimisel leida lahendusi sademevee kogumiseks ning immutamiseks.

5.5.8 Välisvalgustus

Planeeritud kruntide sisene välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus soovitavalt koos ülejäänud elektrivarustuse kavandamisega. Välisvalgustuse kavandamisel tuleb vältida naaberkinnistutele valgusreostuse tekitamist.

5.5.9 Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala hoonestuse kasutusviisi tuleohutuse järgi on IV (kütusetankla kauplusehoone), VI (tööstus- ja laohooned, kütusetankla) ja VII (garaažid)²². Planeeritud hoonete tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojekti vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt *tuleohutuse seadusele* peab ehitisel olema nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht²³, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega.

Vastavalt määrusele nr 10²⁴ peab üldjuhul tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaidaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugusel ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse ehitusprojekti lähtudes hoone suurima tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormusest. Minimaalne vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s ning see peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Planeeringualal asuvad olemasolevad tuletõrjehüdrandid (14674 ja 14675²⁵; vooluhulgaga kumbki 10 l/s) krundil nr 7 lõunapoolse laudakompleksi lähedal Langerma laudatee ääres ning tuletõrje veevõtukohtadena kasutatavad mahutid (igaüks mahuga 200 m³) samal krundil nii lõuna- kui

²² Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* lisale 1

²³ Veeallika juures olev aasta ringi kasutatav rajatis, mille kaudu võetakse vett pääste- ja demineerimistöodeks ning veekahuri täitmiseks

²⁴ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*

²⁵ Vastavalt Maa-ameti geoportaali ohtlike käitiste, veevarustuse ja veeohutuse rakendusele

põhjapoolse laudakompleksi läheduses. Nimetatud olemasolevad hüdrandid ja mahutid asuvad planeeritud tootmismaa sihtotstarbelistest kruntidest normatiivsel kaugusel ja tagavad eeldatavalt normatiivse tuletõrje veevooluhulga. Projekteerimisel andmete täpsustumisel võib tuletõrje veevõtukohtasid juurde kavandada või olemasolevate mahtusid/veevooluhulkasid suurendada.

Standardi EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: *Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus* p 7.7.6 kohane tankla minimaalne tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on 5 l/s arvestusliku tulekahju kestvusega kolm tundi ning tankla tuleb ehitada TP-1- või TP-2-klassi ehitisena. Vastavalt määrusele nr 10 TP-1-klassi kuuluvad hooned või hoone osad jagunevad eripõlemiskoormuse kohaselt rühmadesse, kus üheks rühmaks on 600–1200 megadžauli ruutmeetri kohta, mille alla kuulub näiteks tankla territooriumile kavandatud kauplus. Vastavalt määrusele nr 17 on nimetatud eripõlemiskoormusega hoone või hoone osade kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas 20 l/s arvestusliku tulekahju kestvusega kolm tundi. Kui ehitis on kaitstud automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemiga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini.

Planeeringukohaselt on krundile nr 5 välise tuletõrjeveega varustamiseks kavandatud tuletõrjehüdrant, mis peab tagama normatiivse tuletõrjevee hulga. Hoonestuse kustutamiseks vajalik täpne veevooluhulk veevõtukohas määratakse ehitusprojektis. Lubatud on ka muud välise tuletõrjeveega 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 ehitusprojektis).

Projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

5.6 Maaparandus

Kõrge pinnaveetaseme tõttu asub planeeringualal rohkesti kraave.

Krundil nr 2 lõunapoolne olemasolev laudakompleks ja planeeringualast läänepoolsed kinnistud asuvad Roodisoo maaparandusehitise reguleeriva võrgu koodiga 5111520020090/001 alal, krunt nr 4 ja 5 ning planeeringualast idapoolsed kinnistud asuvad Roodisoo maaparandusehitise reguleeriva võrgu koodiga 5111520020110/001 alal. Lõunasuunast piirneb planeeringuala Roodisoo maaparandusehitise reguleeriva võrgu aladega koodiga 5111520020100/001 ja 5111520020090/001. Ala lõunaosas asub ka Langerma oja (kood 5111520020000/001), mis on ühtlasi riigi poolt korrashoitav ühiseesvool (Langerma peakraav, 10- 25 km² valgalaga) ning Roodisoo maaparandusehitise eesvool koodiga 5111520020110/001 (alla 10 km² valgalaga).

Langerma oja ja Roodisoo maaparandusehitise eesvoolu keskkonnatingimusi tagavad nõuded on kirjeldatud ptk-s 3.9.

Vastavalt *maaparandusseadusele*²⁶: kui kinnisasjal paikneb reguleeriv võrk ja kinnisasja sihtotstarvet muudetakse selliselt, et maa ei ole enam maatulundusmaa, loetakse maaparandussüsteemi kasutusotstarve sellel kinnisasjal lõppenuks ning maaparandussüsteemide registrisse ja kitsenduste kaardile tehakse asjakohane muudatus.

Planeeringualal ei ole kavandatud maatulundusmaa sihtotstarbelist kasutamist ja kavandatud krundid on planeeritud tootmis- või ärimaa sihtotstarbega. Langerma oja ja Roodisoo maaparandusehitise eesvool on kavandatud säilitada.

Vastavalt *maaparandusseadusele*²⁷: kui kinnisasjal, mille sihtotstarvet kavatakse muuta, asuva reguleeriva võrgu osa moodustab maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga ühise reguleeriva võrgu, kooskõlastab Põllumajandus- ja Toiduameti kinnisasja omaniku taotluse sihtotstarbe

²⁶ § 51 lg 4

²⁷ § 51 lg 5

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. Käesoleva planeeringuala puhul on kavandatud muuta planeeritud kruntide sihtotstarvet ja maatulundusmaa sihtotstarbega maal paiknev reguleeriva võrgu osa tuleb rekonstrueerida iseseisvalt toimivaks ning maaparandussüsteemide registrisse ja kitsenduste kaardile tuleb teha asjakohane muudatus.

Planeeringuala ümbruses jätkub põlluharimine maatulundusmaal, kus maaparandus tagab viljelusväärtuse suurendamise või keskkonnakaitse. Vastavalt *maaparandusseadusele*²⁸ 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 olemasolev maaparandussüsteemi reguleeriv võrk jääb nõuetekohaselt toimima ka pärast planeeringualal muudatuste tegemist. Projekteerimisel tuleb leida selleks vastavad lahendused (näit läbilõigatud drenide otsakorkidega sulgemine) 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 Toiduametiga²⁹.

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*.

5.7 Tuleohutuse tagamine

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

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega³⁰ ja kehtiva Eesti Standardiga EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: *Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus*.

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

²⁸ Vastavalt *maaparandusseaduse* § 5

²⁹ Vastavalt *maaparandusseaduse* §50 lg 1

³⁰ Siseministri 30.03 2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

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

Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Minimaalne hoone tuleohutusklass ning hoonete kompleksid tuleb määrata ehitusprojekti.

Kruntide hoonestusalad on kavandatud üksteisest normikohasele kaugusele.

Päästeauto juurdepääs on tagatud riigiteelt nr 19216 ja eratee nr 1880278 Langerma laudatee. Kuna planeeringualal liiklevad sõltuvalt ala kasutusotstarbest veokid, siis on tagatud ka tuletõrjeauto liikumiseks vajalik liikumisruum ning ilmastikukindel katend. Samuti on planeeringualale juurdepääs planeeritud rohkem kui ühest kohast.

Krundile nr 5 on krundil nr 6 asuvalt teelt kavandatud võimalik teenindusliikluse tee (päästeteenistuse või biogaasikonteinerit vedav sõiduk jmt) läbi krundi nr 2.

Biogaasijaama projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast seadusandlusest ning ohutusjuhenditest.

Krundil nr 1 võivad biogaasijaama erinevates tehnoloogia sõlmedes 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, mis peab samuti olema varustatud ülerrõhu klappidega. 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.

Potentsiaalne tulekahjuohu biogaasijaama käitamise ajal sõltub biogaasi või biometaaniga 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, gaasloikamine, lihvimine jne on plahvatusohtlikes piirkondades keelatud. Kõigis piirkondades tuleb teostada tööd ainult ohutusnõudeid rangelt järgides. Tule ja suitsuga võitlemise manuaalsed tulekustutid peavad olema paigaldatud kõikidesse tuleohtlikesse kohtadesse.

Kuna alale on kavandatud paigutada mahutid mahuga üle 10 m³, peab vastavalt standardile EVS 812- 5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: *Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus* tuleohutuskujade määramisel olema tagatud, et tule levik tankla hoonelt või seadmelt naaberkinnistule või vastupidi peab olema takistatud aja jooksul, mis on vajalik päästemeeskonnale saabumiseks ja kustutustööde alustamiseks. Kinnistu asendiplaani koostamisel tuleb arvestada standardis esitatud kujadega tankla sama kinnistu hoonetele, rajatistele ja seadmestikule kui ka tankla seadmestiku kujadega naaberkinnistu hoonestusele (s. h I, II, IV ja V kasutusviisiga naaberhoonete puhul 30 m ning tänavatele 10 m). Planeeringujoonise illustreerival lahendusel on vastavus standardi nõuetele tagatud.

5.8 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/territooriumi 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.

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.

5.9 Keskkonningimused

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise eelselt koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (edaspidi KSH EH)³¹ eesmärgiga välja selgitada planeeringulahenduse elluviimisega kaasnev võimalik keskkonnamõju ja selle ulatus. Töö käigus hinnati teadaoleva info alusel võimalikke mõjusid keskkonnale ning kaaluti leevendavate meetmete seadmise vajadust ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks. Varasemalt on Piimajõe detailplaneeringu keskkonnamõjusid hinnatud Estonian, Latvian & Lithuanian Environment (ELLE) OÜ 2012. aastal koostatud Piimajõe detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes³², milles biogaasijaama ning tankla rajamist ei käsitletud. Planeeringualal ei ole kavandatud lautades loomade arvu suurendada määral, millega kaasneks oluline keskkonnamõju ja mis eeldaks keskkonnamõjude hindamist.

Planeeringuala joogi- ja muu veevarustuse tagab puurkaev PRK0051026 (veeluba nõutav, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 m³ kuus või rohkem kui 10 m³ ööpäevas³³). Kogu ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Joogivee puurkaevu sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, v a:

- veehaarde ehitamine, teenindamine ja kasutamine;
- sanitaarkaitseala hooldamine;
- metsa hooldamine;
- rohttaimede niitmine ja niite koristamine või äravedu;
- õiguspäraselt ehitatud ehitise kasutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus kavandatud viisil, kui ehitise ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist;
- teadustöö tegemine ³⁴.

Krundil nr 3 asuv puurkaev PRK0006161 on reservpuurkaev ning seda ei kasutata. Siiski on vastavalt Eesti looduse infosüsteemile (EELIS) puurkaevule määratud sanitaarkaitseala ulatusega 50 m. Perspektiivis, kui puurkaevu PRK0006161 joogivee võtuks kasutama ei hakata või perspektiivne joogiveetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas või kaevu kasutatakse vaid tootmisvee võtuks, teeb Keskkonnaagentuur sanitaarkaitseala hooldusalaks (ulatusega 10 m) muutmise otsuse³⁵.

Puurkaevude sanitaarkaitsealadega (ja hooldusalaga) tuleb arvestada ka heitvee pinnasesse juhtimisel. Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Heitvee veekogusse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal³⁶.

³¹ Langerma küla Piimajõe ja Jüri kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Hendrikson & Ko OÜ, aprill 2021, töö nr 20003797)

³² Kätesaadav: <https://www.pparnumaa.ee/documents/17492607/21222149/karjaku-hindamise-aruanne.pdf>

³³ Vastavalt veeseaduse § 187

³⁴ Vastavalt veeseaduse § 151

³⁵ Vastavalt veeseaduse § 277

³⁶ Vastavalt veeseaduse § 127

Vastavalt määruse nr 61³⁷ nõuetele võib nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel heitvett immutada pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas tingimusel, et heitvesi on eelnevalt läbinud bioloogilise puhastuse. Heitvee, sh sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Parkimisplatsidelt kogutava sademevee puhastamiseks naftasaadustest on vajalik õlipüüduuri paigaldamine.

Planeeritud kruntide alla 10 kohaga parklate katendiks valida soovitatavalt muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis.

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

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 sagenemine³⁸. Seetõttu tuleb meil 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 reostumist³⁹. Planeeringualal säilivad kraavid ja haljasmaad ning on rajatud ja eeldatavalt rajatakse perspektiivis veel sademeveemahuteid vee taaskasutamiseks, mis seda eesmärki täidavad.

Kõvakattega 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.

Kogu alal 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 puhverdusalana vmt). Krundil nr 7 asuvad olemasolevad sademeveemahutid, mis sademevee vooluhulka piiravad ja ühtlustavad.

Käesoleval planeeringualal juhitakse sademevett suublasse (Langerma oja) tootmisterritooriumilt ehk *veeseaduse* kohaselt muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile ning vastav tegevus vajab veeluba. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama *veeseaduse* § 129 lg 5 alusel kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele⁴⁰ ja veeloaga või kompleksloaga määratud heitkogustele⁴¹. Veeluba ei ole vaja kuni 1 m³ heitvee veekogusse juhtimiseks ööpäevas või kuni 5 m³ heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas, kui see tegevus vastab *veeseaduse* § 128 lg 7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele.

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

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

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.

³⁷ Keskkonnaministri määruse *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*¹ § 8 lg 1 p 4

³⁸ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

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

³⁹ Vastavalt *veeseadusele*

⁴⁰ 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 piirväärtused*¹

⁴¹ Vastavalt *veeseadusele* ja keskkonnakompleksloale nr KKL/317423

Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹.

Taastuenergia 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 piirväärtusi⁴². 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 piiresse, 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 1 on kavandatud lokaalne energia tootmise süsteem- biogaasijaam. Biogaasijaama puhul on tegemist otsese ringmajandamise näitega, kus piimafarmist pärinev sõnnik ja muud põllumajandusliku tootmise jäägid kasutatakse ära roheenergia tootmiseks, mida saab ära kasutada nii samas tootmiskompleksis kui suunata avalikku kasutusse pakkudes seda näit krundil nr 5 tanklas. Tootmistsükli läbinud sõnnik (digestaat) jõuab põllumaa väetisena tagasi maapinda.

Biogaasijaama rajamisega lisanduvad välisõhu heiteallikad on rajatav jaama katlamaja korsten ja avariiküünal, mille kaudu väljutatakse välisõhku põlemisel tekkivaid saasteaineid, mis ei põhjusta lõhnahäiringuid. Tootmiskompleksi mahutid on kavandatud hermeetiliselt suletud.

Teadaoleva info põhjal ei ületa ühekorraga krundil nr 5 tanklas hoiustatavad bensiini- ja diislikütuse kogused 60 m³ ning biogaasi kogused 5 t. Vastavalt *atmosfääriõhu kaitse seaduse* § 80 lg 2 nõuetele tuleb Keskkonnaametis registreerida paikse heiteallika käitaja tegevus, kui tankla summaarne naftasaaduste, muude mootori- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete (*alkoholi-, tubaka-, kütuse- ja elektriaktsiisi seaduse* § 20 tähenduses) laadimiskäive aastas on suurem kui 2000 m³, kuid väiksem kui 10 000 m³.

Kuna biogaasijaama ning tankla täpsed parameetrid ja sellest tulenevalt välisõhu saasteainete heitkogused selginevad projekteerimisel, tuleb nende piirkonna välisõhu kvaliteedile avalduva mõju täpne suurus ning leevendavad meetmed välja selgitada biogaasijaama ning tankla ehitusprojektide keskkonnamõju eelhinnangu andmise etapis.

Biogaasijaama puhul on tegemist uue paikse heiteallikaga, mille käitamiseks on nõutav keskkonnakaitseluba. Langerma veisefarm omab keskkonnakompleksluba nr KKL/317423. *Tööstusheite seaduse* § 25 lg 2 kohaselt on juhul, kui käitis tegutseb vähemalt ühes kompleksluba

⁴² 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 kiirgusetasemetes mõõtmise*

nõudvas valdkonnas, kompleksluba nõutav käitise kui terviku käitamiseks. Seega tuleb seoses biogaasijaama rajamisega Keskkonnaametile esitada kompleksloa nr KKL/317423 muutmise taotlus.

Vastavalt KSH EH tulemusele tuleb planeeringu realiseerumisel olulist ebasoodsat mõju vältida ning ebasoodsat mõju leevendada rakendades soovitatud leevendavaid meetmeid:

- sõnniku ja digestaadi käitamisel tehnoloogiliste ja keskkonnanõuete järgimine;
- laotamise teostamine vastavalt kinnitatud laotusplaanile;
- lumega kaetud ja külmunud pinnasele laotamise keelust kinni pidamine;
- ammoniaagi ning lõhnaainete leviku piiramiseks järgida parima võimaliku tehnika nõudeid ning head põllumajandustava;
- biogaasijaama mahutite ja hoidlate lekkekindlust tuleb kontrollida pidevalt. Hädaolukordade ennetamiseks tuleb rakendada lekete varajase avastamise süsteemi;
- biogaasijaama tegevusega kaasnev müra on peamiselt seotud sõnniku transpordiga biogaasijaama. Võimalike lisanduvate negatiivsete mõjude vältimiseks ja vähendamiseks planeerida veokite liiklus maksimaalselt päevasele ajale, mil häiringud on väiksemad kui näiteks tavapärasel öisel kellaajal;
- tagada nõuetekohane reovee- ja prügikäitlus, millega välistatakse reoainete sattumine pinnasesse, pinna- ja põhjavette, seda nii ehitustegevuse, kui hoonete edasise ekspluatatsiooni käigus;
- Jüri maaüksusel paikneva Roodisoo maaparandussüsteemi alale ehitise kavandamisel tuleb ehitusprojekt kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga. Samuti tuleb kooskõlastada heitvee immutamise drenaaži maa-alal;
- Jüri maaüksusele rajatava tankla heit- ja reovee käitlemise lahendamisel tuleb järgida *veeseaduse* ning KKM määruse nr 61 nõudeid;
- mürarikkamate tööde kavandamisel on mõistlik vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

KSH EH kirjeldas leevendava meetmena lõhnaainete leviku tõkestamisele: võimalusel säilitada kõrghaljastust Piimajõe kinnistul võimalikku lõhnahäiringut põhjustavate objektide (olemasolevate sõnnikuhooldlate ning kavandatavate söödahoidlate) ümbruses. Planeeringulahenduses on nimetatud meetmega arvestatud.

5.10 Piirangud

5.10.1 Servituudid

Servituudid seatakse *asjaõigusseaduses* sätestatud korras.

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

Illustriatiivse lahenduse alusel on planeeringualal vajalik seada servituut:

- Krundile nr 2 krundi nr 5 kasuks, et krundile nr 5 oleks tagatud teenindusliikluse juurdepääs krundilt nr 6;
- Krundile nr 2 krundi nr 4 kasuks, et krundile nr 4 oleks tagatud sõidukitega juurdepääs krundilt nr 6;
- Krundile nr 6, 7 ja 2 elektriliini valdaja kasuks selliselt, et võrguvaldaja saab juhtida tehnovõrku läbi krundi ning seda seal hooldada;

- Krundile nr 6, 7, 2 ja 4 krundi nr 3 kasuks selliselt, et oleks tagatud puurkaevu elektrivarustus ning elektri tagavat liini saaks hooldada;
- Krundile nr 6 ja 2 krundi nr 7 kasuks selliselt, et oleks tagatud krundilt nr 7 lähtuva kanalisatsioonitoru ja elektriliini toimimine ning nimetatud tehnovõrke saaks hooldada;
- Krundile nr 6, 2, 1 ja 8 krundi nr 7 kasuks selliselt, et oleks tagatud krundile nr 7 kulgeva veetorustiku ja elektriliini toimimine ning nimetatud tehnovõrke saaks hooldada;
- Krundile nr 7 kruntide nr 1, 2, 3, 4, 5 ja 8 kasuks selliselt, et oleks tagatud nimetatud kruntide reovee juhtimine biopuhastisse;
- Krundile nr 6 kruntide nr 1, 2, 3, 4, 5, 7 ja 8 kasuks selliselt, et oleks tagatud nimetatud kruntide vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustus;
- Krundile nr 7 Karjamaa teel nr 1880366 naaberkinnistute Ida (kt18802:001:0226), Idametsa (kt 63801:001:0672) ja Maiemetsa (kt 63801:001:0699) kasuks selliselt, et neile oleks tagatud sõidukitega juurdepääs;
- Krundile nr 8 Väikekarjamaa teel nr 1880365 naaberkinnistu Karjaku (kt 18802:001:0266) kasuks selliselt, et sellele oleks tagatud sõidukitega juurdepääs;
- Krundile nr 6 Langerma laudateel nr 1880278 eespool nimetatud naaberkinnistute kruntide nr 1, 2, 3, 4, 5, 7 ja 8 ning naaberkinnistu Maie (kt 18802:001:0229) kasuks selliselt, et neile oleks tagatud sõidukitega juurdepääs;
- Väljaspool planeeringuala Uus-Soomre kinnistule, kt 18802:001:0092, kruntide nr 1-8 kasuks selliselt, et oleks tagatud sõidukitega juurdepääs avalikult kasutatavalt riigiteelt;
- Väljaspool planeeringuala Maie kinnistule, kt 18802:001:0229, kruntide nr 1-8 kasuks selliselt, et oleks tagatud sõidukitega juurdepääs planeeringuala lõunasuunalt.

5.10.2 Ehituskeeluvöönd

Krundil nr 6, 7 ja 8 asub Langerma oja, mille kaldal on ehituskeeluvöönd laiusega 25 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist⁴³. Oja kalda ehituskeeluvööndis on vastavalt looduskaitseadusele üldjuhul uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene looduskaitseaduses toodud erijuhtudel, muuhulgas maaparandussüsteemile, piirdeaedadele, maakaabelliinile ja kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele ning sillale.

5.10.3 Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tehnovõrkudel ja -rajatistel on kaitsevööndid, mis on ehitisealne 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 tagamiseks⁴⁴.

- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maakaabelliinidel 1 m kaablist; kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) õhuliinide korral 2 m mõlemal pool liini telge; 1 kV kuni 35 kV nimipingega õhuliinide korral 10 m mõlemal pool liini telge; alajaamade ja jaotusseadmete ümber 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*): maa-alustel survetorustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m, torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m, torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m, torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;

⁴³ Vastavalt veeseadus § 118, looduskaitseadus § 37, § 38

⁴⁴ Ehitusseadustiku § 70 lg 1, kaitsevööndis keelatud tegevused vt ehitusseadustik § 70 lg 2

- Tegevuse piirangud kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevööndis (vastavalt *kaugkütteseadusele*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): alla 200 mm läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 2 m; 200 mm ja suurema läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 3 m; kaugküttevõrgu juurde kuuluvate drenaažitorude, jaotuskambrite, pumbamajade, mõõtesõlmede ning reguleerpunktide rajatiste ja hoonete kaitsevöönd välisseina äärmistest punktidest 2 m;
- Tegevuse piirangud gaasipaigaldise kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral mõlemal pool gaasitorustiku välimisest mõõtmest 1 m.

5.10.4 Teede kaitsevööndid

Planeeringualale ulatub kõrvalmaantee nr 19216 Libatse-Langerma kaitsevöönd laiusega äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Tee kaitsevöönd tagab tänava kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid⁴⁵.

5.10.5 Looduskaitse

Krundil nr 6, 7 ja 8 asub Langerma oja, millel on *looduskaitseadusest* tulenevad tingimused kalda alal tegutsemisel. Langerma oja kalda piiranguvöönd on laiusega 50 m, ehituskeeluvöönd laiusega 25 m ja veekaitsevöönd laiusega 10 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist⁴⁶.

Kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada *looduskaitseaduse* lisas sätestatud tingimustega. 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.

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 eesmärgiga⁴⁷ ning *looduskaitseaduses* sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega.

Ka krundil nr 8 asuval Roodisoo maaparandussüsteemi eesvoolul 5111520020110/001 on veekaitsevööndi laiusega 1 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist. Eesvoolul on lisaks kaitsevöönd ulatusega 12 m Eesti topograafia andmekogusse kantud eesvoolu veepiirist (kuna Langerma oja toimib riigi poolt korrashoitava ühiseesvooluna 5111520020000/001, on ojal kaitsevöönd ulatusega 15 m). Vastavalt *maaparandusseadusele* on eesvoolu kaitsevöönd eesvoolualune ning eesvoolu ja sellel 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 ega selle rajatisele. Avatud eesvoolu (vooluveekogu,

⁴⁵ Kaitsevööndis kehtivad piirangud vt *ehitusseadustik* § 72

⁴⁶ Vastavalt *veeseadusele* § 118, *looduskaitseadusele* § 37, § 38

⁴⁷ veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd.

nagu jõgi, oja, kanal või kraav, sealhulgas peakraav) kaitsevööndis ei tohi harida maad lähemal kui 1 m eesvoolu pervest.

5.11 Planeeringu elluviimine

5.11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualale ega selle lähipiirkonda ei jää kultuurimälestisi, puuduvad väärtustatud hooned ja miljöoalad. Alale lähim pärandkultuuriobjekt on ca 840 m kaugusel läänesuunas paiknev Langerma koolikoht (Tuka saun, kt 63801:001:1064). Vastavalt Pärnu maakonnaplaneeringule jääb planeeringuala väärtuslikule maastikule nr 7 Kodesmaa - Kaelase piirkonna põllumaastik. Ala väärtust on kirjeldatud kui Langerma küla põllumaastikku, mida iseloomustab hea harimisviis; omal ajal kujundati põllud planeeringualal asuva Langerma suurfarmi tarbeks. Maastiku muudavad esteetiliselt kauniks kaks kasvama jäetud tammikut. Langerma farmikompleksi läheduses on rajatud ilusad tehisjärved – Edasi järved ja Selja tiik. Langerma külas asub veel teisigi tehisveekogusid, mis on tuntud Maidla tiikide nime all, kus edendatakse kalakasvatust. Maakonnaplaneering annab soovitusel säilitada põllumaastikud ning tehisveekogud. Arvestades kavandatavate tegevuste iseloomu olemasoleva farmikompleksi territooriumil ja planeeringuala asukohta pärandkultuuriobjektide, kultuurimälestiste ning väärtusliku maastiku objektide suhtes, ei ole olemasoleva informatsiooni valguses põhjust eeldada ebasoodsat mõju kultuuriväärtustele ega väärtuslikule maastikule. Kavandavad tootmisotstarbelised tegevused on planeeritud olemasoleva farmikompleksi territooriumil ning tootmismaa laiendamist ümbritsevate põllumaade arvelt ei ole ette nähtud. Kavandatav 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 planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad ning ala jääb põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-kla (Via Baltica) trassi koridori vahetusse lähedusse ning kohati trassikoridori. Planeeringualale lähim rohevõrgustiku ala - Vahenurme tuumala jääb alast ca 1,5 km kaugusele läänesuunda, lähim Natura 2000 võrgustiku ala - Oese soo loodusala (RAH0000316) ca 2,5 km kaugusele idasuunda. Kuigi tootmishitiste, perspektiivse Via Baltica kogumistee ning tankla rajamisega kaasneb haljasala 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 püsimist.

Planeeringuala asub territooriumil, kus põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist põhja- ega pinnavee seisundile, kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja maaüksuse igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Kavandatava biogaasijaama tegevusega ei kaasne võimalikke lõhnaainete väljutamisi ulatuses, mis võiks põhjustada lõhnaaine häiringutaseme ületamist, samuti ei kasva digestaadi ladustamisega lenduvate lõhnaainete kogus ning ei muutu käitise lähipiirkonnas võimaliku lõhna esinemisega seotud olukord. Planeeringulahenduses ette nähtud kohustuslik kõrghaljastuse puhervöönd võimalikku lõhnahäiringut põhjustavate objektide (vedelsõnnikuhoiud, söödaplatsid) läheduses muudab positiivselt lõhna hajumistingimusi. Siiski võib eeldada, et kavandataval tegevusel on mõju piirkonna välisõhu kvaliteedile ning projekteerimisel tuleb mõju täpne suurus ning leevendavad meetmed välja selgitada ehitusprojektide keskkonnamõju eelhinnangu andmise etapis. Kavandatava biogaasijaama rajamisega võib eeldada positiivset mõju keskkonnale, kuna siiani on põllumajandustootmises tekkivad orgaanilised jäätmed, näiteks söödaülejäädid, silomahlad, riknenud silo ja hein ladestatud kinnistule või selle lähiümbrusesse, biogaasijaama rajamisel kasutatakse nimetatud ära aga biogaasijaama toormena.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju uute töökohtade tekke ja valla majanduselu arendamisel. Biogaasijaama kavandamisega soodustatakse taastuvenergia kasutamist ja energiatõhusat tootmist, tankla kavandamisega Via Baltica trassi äärde võimaldatakse trassil liikuvatel autojuhtidel ja reisijatel puhata, süüa või tankida ning kohalikele piirkonna elanikele täiendavate teenuste pakkumist. Planeeritava tegevusega kaasnev positiivne mõju on pikaajaline.

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

5.11.2 Planeeringu elluviimise tingimused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel⁴⁸ ning ehituslikele projektidele. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Katastriüksuste moodustamine.
2. Hoonestuse teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine ja ehitamine.
3. Servituutide seadmine.
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 püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

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

Maa võõrandamine perspektiivse kogujatee teemaa maaüksuse osas toimub osapoolte kokkuleppel peale detailplaneeringu kehtestamist vastavalt kehtivale õiguskorrale ning vastava maaüksuse vajaduse tekkimisel, kui on riigitee edasisel projekteerimisel selgunud selle teemaa täpne vajadus ja piir.

Planeeringu koostamise ajal ei ole antud teelõigu projekti lõplikku lahendust. Kui kinnisasja omanikuga kokkulepet ei saavutata, teeb valdkonna eest vastutav minister või kohaliku omavalitsuse üksus sundvõõrandamise otsuse. Otsuse tegemisel lähtutakse eelnevas menetluses välja selgitatud tasust ja rakendub Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) ((RT I, 29.06.2018, 1)). Antud juhul vastavalt KAHOS § 4 p 1 lg 7 riigitee, kohaliku tee, avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ning avaliku väljaku ehitamiseks vajaliku maa omandamiseks on sundvõõrandamine lubatud.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

⁴⁸ <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Maakatastri-andmed/Maaomaniku-meelespea-p549.html>

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, millega kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb Transpordiamet kaasata projekteerimistingimuste menetlusse.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada nii KSH eelhinnangu järeldestega kui leevendusmeetmetega. Detailplaneeringule järgneva ehitusprojekti menetluse käigus tuleb anda täpsem ja detailsem seisukoht rajatavate ehitiste ja seonduva taristu võimalike mõjude kohta. Oluline on, et ehitusprojekti raames koostatakse KMH eelhinnang, milles käsitletakse detailsemalt mõju ümberkaudsetele aladele, seda nii lõhna leviku, müra ja muude asjakohaste tegurite osas

B – JOONISED

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 1 000
3. Põhijoonis	M 1 : 1 000
4. Tehnovõrgud	M 1 : 1 000
5. Kruntimine ja servituudi seadmise vajadus	M 1 : 5 000