



# Sõõrike farmi detailplaneering

## Eskiis

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004131

Tartu 2022-2024

### **Merlin Kalle**

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

---

### **AS Väandra**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

---

### **Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus**

Planeeringu koostamise korraldaja

---



# Sisukord

<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....</b>	<b>5</b>
<b>2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED .....</b>	<b>5</b>
<b>3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>6</b>
3.1 Planeeritava ala asukoht .....	6
3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus .....	6
3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	6
3.4 Liiklus, haljastus .....	7
3.5 Geodeetilised punktid, märgid.....	8
3.6 Tehnovõrgud .....	8
3.7 Keskkonnatingimused .....	9
<b>4 MAAKONNA PLANEERINGU NING ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG .....</b>	<b>9</b>
4.1 Pärnu maakonna planeering .....	9
4.2 Vändra valla üldplaneering.....	10
4.3 Põhja-Pärnumaa valla üldplaneering .....	12
4.4 Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid..	12
<b>5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV .....</b>	<b>12</b>
5.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused .....	12
5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	13
5.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	14
5.4 Haljastus, heakord ja piirded .....	17
5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	17
5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	19
5.7 Maaparandus .....	19
5.8 Tuleohutuse tagamine .....	21
5.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	22
5.10 Keskkonnatingimused .....	22
5.10.1 Müra mõju .....	22
5.10.2 Vibratsiooni mõju.....	23
5.10.3 Mõju välisõhu kvaliteedile.....	23
5.10.4 Valgusreostuse mõju.....	23
5.10.5 Mõju vaadetele ja maastikuilmele .....	23
5.10.6 Mõju pinnasele .....	23
5.10.7 Mõju pinnaveele .....	24
5.10.8 Mõju põhjaveele .....	24
5.10.9 Keskkonnatingimused .....	24

## JOONISED

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

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



# A – SELETUSKIRI

## 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

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

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Vändra AS, mis on üks Agrone OÜ gruppi kuuluvatest põllumajandusettevõtetest<sup>1</sup>.

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

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

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

## 2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

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

Detailplaneering koostatakse kehtiva üldplaneeringu kohasena.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.

<sup>1</sup> detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku tegi Põhja-Pärnumaa vallavalitsusele Vändra AS

## 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

### 3.1 Planeeritava ala asukoht

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

Ala suurus on ca 72 ha.

### 3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

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

Planeeringualast edelasuunda jäävatel katastriüksustel: Kaldu, Tilga, Nurmenuku ja Vaki koolimaja asuvad elamud, kus katastriüksuse planeeringuala poolisel osal asub mets. Nimetatud katastriüksusi läbib Vaki oja. Vaki küla eluhoonetega asustatud tihedam osa jääb 19247 Massu teest teisele poole. 19247 Massu tee ja planeeringuala vahelisel Karumetsa katastriüksusel kasvab mets, mis moodustab puhvervööndi.

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

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

### 3.3 Maakasutus ja hoonestus

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

**Tabel 3.3.1.** Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed vastavalt Maa-ameti maainfo kaardirakendusele seisuga 11.09.23

Address/nimetus	Katastritunnus	Pindala / planeeringualale jääva osa suurus	Maakasutuse sihtotstarve
Sõõrike farm	93002:002:0046	50,01 ha / 41 6862 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Pärna-Raudtee	93002:002:0083	47,09 ha / 24 3719 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Murru	93002:002:0241	16,78 ha / 48 912 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Sõõrikemetsa	93002:002:0267	6 636 m <sup>2</sup> *	Maatulundusmaa 100%
Jänese	93002:002:0172	3 437 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Lauda alajaam	63801:001:0671	106 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%
Kokku		ca 72 ha	

\*geodeetilisel alusplaaniil on Sõõrikemetsa katastriüksuse pindala 6 693 m<sup>2</sup>

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



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

### 3.4 Liiklus, haljastus

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

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

### 3.5 Geodeetilised punktid, märgid

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

### 3.6 Tehnovõrgud

Planeeringualal asub mitmeid kraave ja drenaazüsteeme, alale jäävad eesvoolud: Pärna 6113130010030/001 ja 6113070030250/002 (mõlemad valgalaga kuni 10 km<sup>2</sup>), mille suublateks on Vaki oja ja Vändra jõgi ning samuti maaparandusehitised: Pärna maaparandussüsteem 6113130010030/001 ja 6113070030210/001. Ehk nii planeeringualal kui selle ümbruses on tegemist kuivendatavate põllumaadega. Vaid farmikompleksi lähiümbrus ei asu maaparandussüsteemidega kaetud alal.

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

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

Farmikompleksi väline tuletõrjeverk on tagatud katastriüksusel asuvate tuletõrje veevõtukohtadega: 4477, 4478 ja 4480 (maa-alused mahutid suurusega: 150 m<sup>3</sup>, 100 m<sup>3</sup> ja 150 m<sup>3</sup>).

Eelpool toodud kirjeldusest lähtuvalt asuvad ja ulatuvad planeeringualale järgmised kitsendused:

- kõrvalmaantee nr 19247 Massu tee kaitsevöönd<sup>2</sup> laiusega äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- maaparandussüsteemi maa-ala<sup>3</sup>;
- maaparandussüsteemi eesvool kaitsevööndi ulatusega 12 m Eesti topograafia andmekogusse kantud eesvoolu veepiirist või selle puudumise korral eesvoolu servast<sup>4</sup>;
- maaparandussüsteemi eesvool veekaitsevööndi laiusega 1 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist<sup>5</sup>
- oja kalda piiranguvöönd laiusega 50 m ja ehituskeeluvöönd laiusega 25 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist<sup>6</sup>;
- joogivee veehaarde sanitaarkaitseala ulatusega 50 m nõrgalt kaitstud põhjaveega alal<sup>7</sup>
- geodeetilise märgi kaitsevöönd ulatusega 3 m märgi keskmest<sup>8</sup>;
- elektri õhuliin kaitsevööndi ulatusega 2 m või 10 m ning alajaama ja jaotusseadme kaitsevöönd 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest<sup>9</sup>;
- maa-aluste tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid vastavalt asjakohastele õigusaktidele.

<sup>2</sup> ehitusseadustik

<sup>3</sup> maaparandusseadus

<sup>4</sup> maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord

<sup>5</sup> veeseadus

<sup>6</sup> looduskaitseadus ja veeseadus

<sup>7</sup> veeseadus ja Eesti looduse infosüsteemile (EELIS)

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

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



## 3.7 Keskkonnatingimused

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

Pinnakatte paksus planeeringualal on õhuke, ca 1 m. Planeeringualal moodustavad pinnakatte glatsiofluviaalsed ja jääjärvelised setted. Ala jääb keskmiselt kaitstud põhjaveega alale ning normaalse radooniriskiga alale, kus radoonitase on vahemikus 30-50 kBq/m<sup>3</sup>.

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

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

Vändra AS-I on 25.04.2022 välja antud Sõõrike veiselauda keskkonnakompleksluba KKL/318537, milles loaga reguleeritavateks tegevusteks on tööstusheide, vee erikasutus, saasteainete viimine paiksest heiteallikast välisõhku ja jäätmete käitlemine<sup>10</sup>.

# 4 MAAKONNA PLANEERINGU NING ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

## 4.1 Pärnu maakonna planeering

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

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

Maaliste piirkondade arendamiseks on maakonnaplaneeringus ette nähtud järgmised tingimused:

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

Üldised soovitusel väärtuslike põllumajandusmaade säilitamiseks:

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

<sup>10</sup> Keskkonnaamet, Kotkas, kättesaadav:

[https://kotkas.envir.ee/permits/public\\_detail\\_view?1=1&permit\\_id=130833](https://kotkas.envir.ee/permits/public_detail_view?1=1&permit_id=130833)

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

## 4.2 Vändra valla üldplaneering

Vändra valla Vändra piirkonna üldplaneeringus on toodud kasutamis- ja ehitustingimused maakasutuse juhtfunktsioonide kaupa nii olemasolevatel kui planeeritavatel aladel.

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

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

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

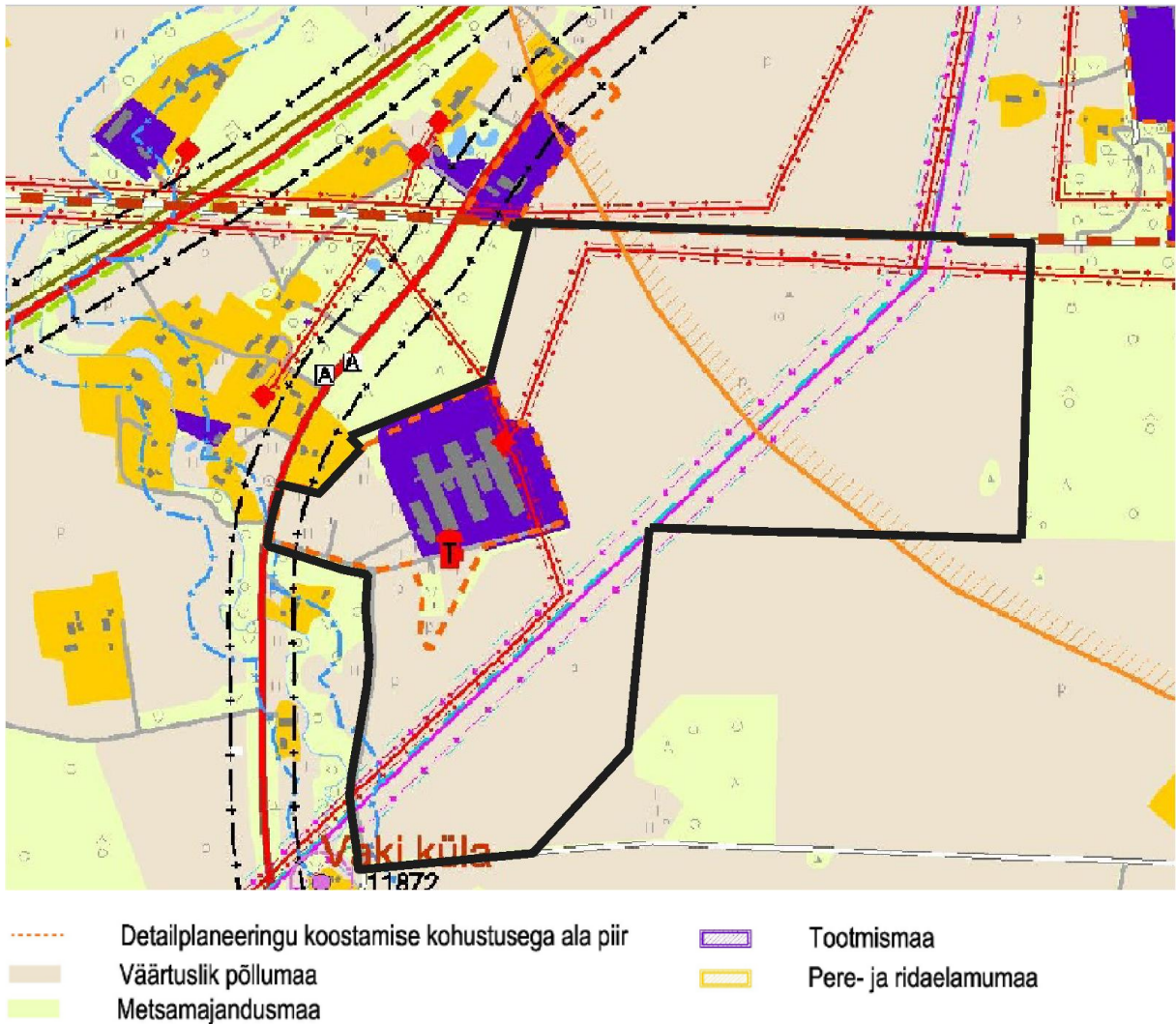
Tootmishooned, mis asuvad külades asustuse läheduses peavad oma mahult ja välisilmelt sobima olemasolevasse keskkonda ning tootmisest tulenev negatiivne mõju (müra, heitgaasid jms) ei ületaks kehtivaid normatiive. Tootmismaa laiendamine planeeritakse kohtadesse, kus tootmismaa vahetus läheduses asustus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

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

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

Sõõrike farmi katastriüksus olemasoleva laudakompleksi ulatuses ja katastriüksuse lääneosa kuni 19247 Massu teeni on üldplaneeringus märgitud detailplaneeringu koostamise kohustusega alana. Muuhulgas on detailplaneeringu koostamise kohustus, kui planeeritakse üle 500 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga tootmis- või laohooneid.

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



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

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

Väärtusliku põllumaa osale on kavandatud põllumajanduslik tootmine (tootmismaa), mis moodustab olemasoleva kompleksiga ühtse terviku. Väärtuslikku põllumaad ei ole kavandatud tükeldata rohketeks väikesteks osadeks, vaid säilib põllumajandusmaa massiiv krundil nr 2 ning kompleksi laiendus on kavandatud võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele. Planeeritud kompleksi laiendus on kavandatud krundile nr 1 selliselt, et on tagatud kehtiva üldplaneeringu kohane nõue: katastriüksuse esimese sihtotstarbe järgi määratud ala krundil moodustab pindalaliselt vähemalt 60% üldplaneeringus toodud juhtfunktsioonist.

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

### 4.3 Põhja-Pärnumaa valla üldplaneering

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

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

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

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

Kokkuvõtlikult on planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid ja järeldused järgmised:

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

## 5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 5.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused

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

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

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

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

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

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

Ligikaudu 1/3 planeeringualast on säilitatud põllumaana.

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

Planeeringulahendus on graafiliselt kajastatud joonisel nr 3.

## 5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal on moodustatud kolm krunti: üks tootmismaa, üks transpordimaa ning üks maatulundusmaa krunt<sup>11</sup>. Transpordimaa krunt on moodustatud planeeringuala põhjaküljel kulgevale avalikult kasutatavale teele. Lauda alajaama katastriüksus on eraldiseisva maaüksusena kavandatud likvideerida.

Krundijaotust kirjeldab tabel 5.2.1. ja skeem 5.2.1. Kruntide kasutamise sihtotstarbed ja pindalad on toodud täiendavalt joonisel nr 3 ehitusõiguse tabelis.

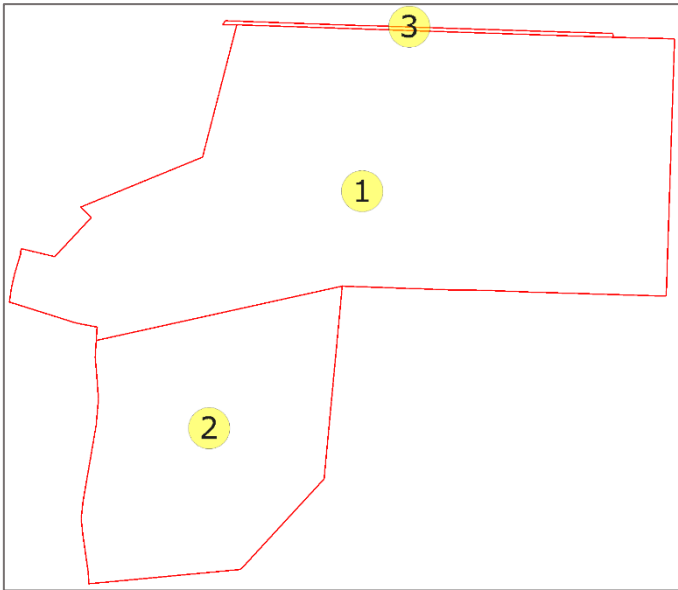
**Tabel 5.2.1.** Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundi number	Katastriüksus, millest krunt moodustatakse	Planeeringujärgne krundi pindala (m <sup>2</sup> )*	Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve**
1	Sõõrike farm Pärna-Raudtee Murru Sõõrikemetsa Jänese Lauda alajaam	507 593 m <sup>2</sup>	Tootmishoone maa Biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa
2	Sõõrike farm	207 142 m <sup>2</sup>	Põllumajandusmaa
3	Sõõrike farm Pärna-Raudtee	4 994 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa

\* planeeritud krundi pindala võib täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus

\*\* vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

<sup>11</sup> vastavalt katastriüksuse sihtotstarvetele (*maakatastriseadus* § 18<sup>1</sup>)



Skeem 5.2.1. Planeeritud kruntimine

### 5.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

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

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

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

Et planeeringut oleks lihtsam realiseerida ja arvestades võimalusega, et kavandatud puurkaevu indikatiivne asukoht projekteerimisel täpsustub, on planeeringukohane hoonestusala määratud ka krundile nr 1 kavandatud indikatiivse puurkaevu võimalikule sanitaarkaitsealale ning säilitatavate elektri õhuliinide kaitsevööndisse. Elektri õhuliinide kaitsevööndis on hoonestamine keelatud. Kaevu võimaliku sanitaarkaitseala ulatuses on hoonestusalal hoonestamine võimalik vaid juhul, kui puurkaevu ei kasutata joogivee võtmiseks või puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatakse. Juhul, kui puurkaevu ei hakata kasutama joogivee võtmiseks, tuleb hoonestamisel arvestada kaevu hooldusalaga (10 m). Lähtudes kehtivatest tuleohutusnõuetest ja võrdsuse printsiibist, on krundi külgedel, kus piirangud puuduvad nimetatud hoonestusala määratud valdavalt nelja meetri kaugusele krundi piirist.

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

Krundi ehitusõigusega lubatud hoonemahud koos väljaulatavate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb rajada hoonestusala piirides ning tuleb arvestada ehitisealuse pinna sisse. Planeeringuga määratud krundi lubatud suurima hoonete ehitisealuse pinna arvestamisel on lähtutud kehtivast

seadusandlusest<sup>12</sup>. Hoonestuse tehnilised seadmed ja nende osad võivad ulatuda üle hoone suurima lubatud kõrguse. Vajadusel tuleb nende kõrgused täpsustada kohaliku omavalitsusega projekteerimisel.

Kavandatud sõnniku separeerimishoone (joonisel nr 3 ehitis nr 32) ja tahkesõnnikuhoidla (joonisel nr 3 ehitis nr 33) tuleb ehitada varikatusega. Varikatus vähendab lõhnaainete emissiooni ning tagatud on normatiivsete lõhnatundide esinemine.

Krundi nr 1 hoonestusalal on määratud piirkond, kus konkreetsete perspektiivsete ehitiste asukohta tuleb projekteerimisel maksimaalselt järgida, et oleks tagatud normatiivsete lõhnatundide esinemine. Nimetatud ehitisteks joonisel nr 3 on: sõnniku separeerimishoone (ehitis nr 32), tahkesõnnikuhoidla (ehitis nr 33) ja vedelsõnnikumahutid (ehitised nr 34-41).

Kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni viie meetri kõrgused ehitised, mis on hooned, ei sisaldu ehitusõiguses ja nende arv ei ole piiratud. Planeeritud hoonestusalast väljaspool ei ole kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni viie meetri kõrguste ehitusloakohustusega hoonete ehitamine lubatud.

Krundi nr 1 täisehituse protsendiks on kavandatud 60%.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

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

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

Alale kavandatud biometaanijaama põhitegevuseks saab olema biometaan ehk roheline transpordikütuse tootmine. Protsessi vahesaaduseks, mida gaasipuhastuse protsessis kasutatakse, on biogaas. Teadaolevate andmete põhjal hakatakse biogaasi tootma peamiselt vedelast veisesõnnikust, veise tahesõnnikust, muudest sõnnikutest, toidujäätmetest, teravilja kuivatuse jääkidest ning loomapidamisest üle jäävast riknenud silost. Lõpp-produktiks olev kvaliteetne biometaan on kavandatud suunata transpordipuhvritesse (survekonteineritesse). Transpordipuhvreid kasutatakse biometaan transportimiseks biometaan sisestuspunkti (kas maagaasi torusse sisestamine või mõne tarbija biometaan tankla juures sisestamine). Perspektiivis on ettenähtud kohapealse biogaasi tankla rajamine raskeveokite, sõiduautode ja põllumajandustehnika tankimiseks.

Jaama võimsus on planeeritud maksimaalses mahus ca 175 000 tonni sisend biomassile ja väljundtoodangule ca 3 225 000 m<sup>3</sup> biometaaniga aastas. Väljundtoodangu energeetiline väärtus saab olema ca 33 000 MWh.

Biogaasijaama kompleksi on kavandatud kõrgema objektina katlamaja korsten (eeldatavalt ca 14 m); kompleksile vajaliku küünalpõleti ülemine ava kavandatakse maapinnast eeldatavalt ca kuue meetri kõrgusele; küünalpõletit kasutatakse juhul, kui puhastusseadmed ei tööta ning biogaasi ja õhu segu põletatakse ära kasutades elektrilisi süütajaid.

Biogaasijaama kompleksi lahendus tuleb täpsustada/lahendada projekteerimisel.

Biogaasi puhul on tegemist ohtliku kemikaaliga vastavalt majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 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 (viis tonni). Kuna biogaasi kogus jääb alla viie tonni, siis ei ole rajatava biogaasi tootmiskompleksi puhul tegemist ohtliku ettevõttega.

<sup>12</sup> majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused*

Krundile nr 1 planeeritud peamised ehitise kasutamise otstarbed<sup>13</sup> on järgmised: loomakasvatushoone (12711), loomasööda hoidla (12715), muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone (12719), muu laohoone (12529), muu tööstushoone (12519), kaevumaja (12746), muu erihoone (12749), küttegaasi tankimis- ja villimisjaamad maa-, vedel-, bio- ja tööstusgaasidele (22115), küttegaasihoidla (22117), küttegaasi kompressorjaam (22118), küttegaasi muud ehitised (22119), sõnnikuhoidla rajatis (24231), muu energiatööstuse rajatis (23029), rajatis põllumajandussaaduste või loomasööda hoidmiseks (24233).

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

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

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

Planeeringu koostamise ajal ehitati krundile nr 1 ehitusloakohustuslik rajatis – päikeseelektrijaam<sup>14</sup>. Arvestades ptk-s 5.10.9 tooduga, on lubatud projekteerimisel ette näha täiendavaid päikeseenergia tootmise ja kasutamise võimalusi. Päikesepaneelide kasutamisel ehitistel peab päikeseelektrijaam sobituma kokku ehitisega ega tohi jaam olla vaadeldav avalikult kasutatavalt teelt.

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

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

Kruntidele nr 2 ja 3 ei ole ehitusloakohustuslikke hooneid kavandatud. Krundil nr 2 asub olemasolev ca 25 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga puurkaevu PRK0006355 pumplahoone. Krundil nr 2 on kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni viie meetri kõrguste ehitusloakohustuseta hoonete ehitamine lubatud; nimetatud hooned ei sisaldu ehitusõiguses ja nende arv ei ole piiratud.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3.

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

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

<sup>13</sup> majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

<sup>14</sup> kasutusluba nr 2312371/01886



## 5.4 Haljastus, heakord ja piirded

Krundil nr 1 peab haljastuse osakaal olema vähemalt 15% krundi pindalast (s.o 76 139 m<sup>2</sup>), millest 10% kõrghaljastusega (s.o 7 614 m<sup>2</sup>). Kõrghaljastuse ala tuleb arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena.

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

Sellest lähtuvalt on planeeringualal määratud metsa säilitamise kohustusega ala ja planeeritud kohustusliku kõrghaljastusega ala. Kohustusliku säilitatava haljastusena on määratud planeeringuala lääneosas krundil nr 1 kasvav olemasolev metsaala (s.h Kaldu kinnistuga külgnev kõrghaljastus; kokku pindalaga 7 441 m<sup>2</sup>).

Planeeritud kohustusliku kõrghaljastuse ala on kavandatud krundi nr 1 läänekülge ning krundi nr 2 riigitee nr 19247 poolsele küljele puhverdamaks Tilga ja Nurmenuku kinnistuid. Planeeritud kohustusliku kõrghaljastuse minimaalne pind peab olema säilitamiskohustusega metsapinnale lisaks 173 m<sup>2</sup>. Kuna kohustuslik on Tilga ja Nurmenuku kinnistute äärde kõrghaljastuse istutamine, kujuneb eeldatavalt planeeritud kohustusliku kõrghaljastuse osakaal krundil nr 1 suuremaks kui 10% krundi haljasala pinnast. Joonisel nr 3 on kujutatud planeeritud kohustusliku kõrghaljastusega ala suuremana kui 173 m<sup>2</sup>. Projekteerimisel tuleb kohustusliku istutatava kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda tingimusest, et see tuleb kavandada Tilga ja Nurmenuku kinnistute äärde ja kõrghaljastuse osakaal krundil peab olema minimaalselt 10% haljasmaa pinnast.

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

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

Olulist maapinna kõrguste muutmist ei ole ette nähtud – uushoonestust vahetult ümbritsev maapind on kavandatud kõrgusega ca 34-35,5 m/abs.

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

Krundid on lubatud ümbritseda läbi nähtava keskkonda sobiva piirdeaiaga, et tagada alade ohutus ja kuritegevuse ennetamine. Piirde kõrgusele piiranguid seatud ei ole ja see tuleb määrata ehitusprojekti. Piirdeai ja värava rajamine on reguleeritud *ehitusseadustikus*. Erinevate rajatiste kavandamise eristustega, sh piirdeai kavandamise eristustega tuleb arvestada riigitee kaitsevööndis<sup>15</sup> ning maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis<sup>16</sup>.

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

## 5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on avalikult teelt transpordi juurdepääs tagatud kahest suunast: ala lääneküljelt 19247 Massu teelt (riigi kõrvalmaantee; km 3,689 asuv ristumiskoht) ning põhjaküljelt 9300114 Raudteetammi teelt (avalikult kasutatav kohalik tee; ristumine riigiteega km 4,309). Planeeringualal jääb 9300114 Raudteetammi tee olemasolevalt Sõõrike farmi ja Pärna-Raudtee katastriüksuse koosseisu ehk teele ei

<sup>15</sup> *ehitusseadustik*

<sup>16</sup> maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 *Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord*

ole moodustatud eraldi katastriüksust. Planeeringualale jääv teedevõrk on rajatud farmi teenindamiseks. Alasisene teedevõrk on rajatud farmi teenindamiseks. Olemasolevad juurdepääsud on kavandatud säilitada ning need tagavad kogu planeeringuala juurdepääsu ka edaspidi.

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

Erinevad juurdepääsud võimaldavad territooriumi paremini organiseerida ning erinevatest suundadest saavad siseneda eri otstarbega sõidukid. Aktiivsema tegevusega perioodil (eelkõige mai-oktoober) võib kavandatava tegevusega seotud summaarseks liikluskoormuseks kujuneda suurusjärgus 125 raskeveoki (veokid-traktorid) liikumist ööpäevas (kahes-suunas kokku). Võrreldes olemasoleva olukorraga võib alaga seotud liikluskoormus suureneda seega ca 80 raskeveoki võrra päevas. Silmas tuleb pidada, et sõidud jagunevad erinevate suundade ja teelõikude vahel ning lisanduv liikluskoormus piirkonna igal teelõigul jääb absoluutarvuna siiski väiksemaks. Planeeritud tegevuse ellu viimise korral lisanduva liikluskoormuse hindamisel lähtuti järgmistest teadaolevatest vedude liikidest:

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

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

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

Riigitee nr 19247 ja kohaliku tee nr 9300114 ristmikul riigitee km 4,309 peab olema tagatud nähtavusala: peatumisnähtavus 25x150 m ja liitumisnähtavus 15x230 m<sup>17</sup> (vaadeldav joonisel nr 1). Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Riigiteel peab olema tagatud sellega külgnev vaba ruum sõidutee äärest mõõdetuna ulatusega minimaalselt 9 m<sup>18</sup> (vaadeldav joonisel nr 3), kus peavad olema täidetud määruse nr 71 nõuded. Riigitee nähtavusalale ega teega külgnevale vaba ruumi alale ehitisi planeeritud ei ole. Teega külgneval vaba ruumi alal kasvab osaliselt mets, mis tuleb nähtavuse tagamiseks raadata.

Krundilt nr 2 mahasõidul riigi kõrvalmaanteele km 3,689 jääb liiklussagedus eeldatavalt alla 100 sõiduki ööpäevas.

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

<sup>17</sup> kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 *Tee projekteerimise normid* lisa 1 tabel nr 18 ja lisa 2 joonis 8

<sup>18</sup> kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 *Tee projekteerimise normid* lisa 1 tabel nr 10

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

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. Seega ei ole lubatud kavandada vajadusest rohkem kohti. Ala kavandamisel tuleb arvestada võimaliku perspektiivse kohtade arvu suurendamisega, kui selleks vajadus peaks ilmema.

**Tabel 5.4.1.** Sõiduautode parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016

Krundi number	Krundi kasutamise sihtotstarbed	Parkimiskohtade normatiiv standardis EVS 843:2016 laialdane tootmismaa linna äärealal	Arvutuse alus (suletud brutopind)	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Tootmishoone maa Biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa	Ehitise liik: tööstusettevõtte: 1 sõiduauto parkimiskoht 90 m <sup>2</sup> suletud brutopinna kohta	304 555 m <sup>2</sup>	3 384	72

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 jalgrattaparkla. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad näha ette varjualusega.

## 5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus esitatakse edasises planeerimisetapis.

## 5.7 Maaparandus

Planeeringualal asub mitmeid kraave ja drenaažisüsteeme, alale jäävad eesvoolud: Pärna 6113130010030/001 ja 6113070030250/002 (mõlemad valgalaga kuni 10 km<sup>2</sup>), mille suublateks on Vaki oja ja Vändra jõgi, ning samuti maaparandusehitised: Pärna maaparandussüsteem 6113130010030/001 ja 6113070030210/001. Ehk nii planeeringualal kui selle ümbruses on tegemist kuivendatavate põllumaadega. Vaid olemasoleva hoonestuse lähiümbrus ei asu maaparandussüsteemidega kaetud alal.

Planeeringualal asuvatest maatulundusmaa otstarbelistest katastriüksustest on moodustatud teiste hulgas krunt nr 1, millele on määratud tootmismaa maakasutuse sihtotstarve. Krunt nr 2 jääb kasutusele maatulundusmaana ning planeeringualale jäävad maaparandusehitiste eesvoolud on kavandatud säilitada.

Vastavalt *maaparandusseadusele*<sup>19</sup>: kui kinnisasjal, mille sihtotstarvet kavatakse muuta, asuva reguleeriva võrgu osa moodustab maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga ühise reguleeriva võrgu, kooskõlastab Põllumajandus- ja Toiduamet kinnisasja omaniku taotluse sihtotstarbe

<sup>19</sup> § 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. Punktis 2 nimetatud juhul on muudetud sihtotstarbega kinnisasja omanikul käesolevast seadusest tulenev maaparandushoiu kohustus.

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

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

Krundil nr 2 ning planeeringuala ümbruses jätkub põlluharimine maatulundusmaal, kus maaparandus tagab viljelusväärtuse suurendamise või keskkonnakaitse. Vastavalt *maaparandusseadusele*<sup>20</sup> 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 (läbilõigatud drenide otsakorkidega sulgemine, vajadusel uute kollektorite ja drenide rajamine ning nende sidumine olemasoleva võrguga jmt) vastavalt *maaparandusseadusele*.

Maaparandusehitistele kavandatud muu ehitise ehitusprojekti või ehitusteatisel alusel ehitise kavandamise või maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsuse kooskõlastab ehitus- või muu loa andja või ehitusteatisel menetleja Põllumajandus- ja Toiduametiga<sup>21</sup>.

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

Väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vee ehk lisavee eesvoolu või kuivenduskraavi juhtimise korral tuleb lähtuda *maaparandusseaduse* § 53 tooduga, mh sätetest, et kui maaparandussüsteemi lisavee juhtimise tõttu suureneb eesvoolu valgala või muutuvad oluliselt valgala hüdrooloogilised 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*.

---

<sup>20</sup> § 5

<sup>21</sup> *maaparandusseadus* §50 lg 1

## 5.8 Tuleohutuse tagamine

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

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega<sup>22</sup>.

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

Minimaalne hoone tuleohutusklass ning hoonete kompleksid tuleb määrata ehitusprojektiis.

Planeeritud hoonestusalad on kavandatud naaberhoonestusest normikohasele kaugusele.

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

Biogaasijaama projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast seadusandlusest ning ohutusjuhenditest.

Biogaasi puhul on tegemist ohtliku kemikaaliga<sup>23</sup>. Planeeringualale kavandatud biogaasi tootmiskompleksis ei ole planeeritud tootmist ega toodangu ladustamist sellises mahus, et alal hoitava biogaasi kogus saavutaks ohtliku ettevõtte künniskogust (viis tonni). Kuna planeeringualale kavandatavate seadmetes jääb biogaasi kogus alla viie tonni, siis ei ole rajatava biogaasi tootmiskompleksi puhul tegemist ohtliku ettevõttega ning käitisele *kemikaaliseaduse* vastavad sätted ei kohaldu. Biometaan on kavandatud pumbata spetsiaalsetesse mobiilsetesse gaasikonteineritesse. Gaasimahuti täitumisel on kavas kogumismahuti biogaasi tootmisalalt ära transportida.

Krundi nr 1 võivad biogaasijaama erinevates tehnoloogias 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 kääritid ja järelkääritid varustada üle- ja alarõhu klappidega. Biogaasi tootmise ühtlustamiseks on süsteemi kavandatud biogaasi puhvermahuti, mis peab samuti olema varustatud ülerõhu klapiga. 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 tulekahjuoht biogaasijaama käitamise ajal sõltub biogaasi või biometaani võimalikest leketest tootmisprotsessis ja utiliseerimisest. Suitsetamine väljaspool selleks ettenähtud kohta ja lahtine tuli on biogaasijaamas rangelt keelatud. Elektriseadmed peavad vastama tule- ja plahvatusohu tingimustes rakendatavatele ehitus- ja hooldusnõuetele ning eeskirjadele. Defektsed elektriseadmed tuleb kohe käigust eemaldada, remontida ja asendada terve seadmega, et vältida lühiühendusest põhjustatud tulekahjusid. Tuleohtlikud toimingud nagu keevitamine, gaasiõikamine, lihvimine jne on plahvatusohtlikes piirkondades keelatud. Kõigis piirkondades tuleb teostada tööd ainult ohutusnõudeid rangelt järgides.

<sup>22</sup> siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

<sup>23</sup> majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10 lisa tabeli 2 „Ohtlikud kemikaalid“ punkt 18

## 5.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Projekteerimisel tuleb ette näha parkla ja sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustatus ning hoone/territooriumi lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki ja umbsoppe. Ka valduste sissepääsude arvu piiramine üheni öhtuti 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.

## 5.10 Keskkonnatingimused

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

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

KSH koostamise tulemusena esitati KSH aruandes järgmised ettepanekud ja leevendavad meetmed, millega soovitati planeeringulahenduse koostamisel ja elluviimisel arvestada, et planeeringualal võimalikku ebasoodsat mõju vähendada ning olulist ebasoodsat mõju vältida.

### 5.10.1 Müra mõju

Soovitused mürahäiringu täiendavaks vähendamiseks:

- hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud eluhoonetest võimalikult kaugemale (vastassuunas ehk nt ala sisse). Vajadusel saab tehnoseadmete ümber rajada lokaalse müraekraani või mürasummutuskasti;
- vältida suures mahus transporditöid (sh ala sisesed liikumised ja laadimistööd) öisel ajal ehk öiseid rangemaid müra normtasemeid (ning inimeste puhkeajaga) silmas pidades ajavahemikus 23.00-7.00;
- võimalike öiste lühiajaliste häiringute minimeerimiseks on soovitatav võimalusel vältida või võimalikult väikses mahus teostada töid (tõstukite/traktorite liikumised) tootmisala loode- ja kirdepoolses osas, kus asuvad tootmisalale lähimad eluhooned;
- masinapargi täiendamisel on soovitatav eelistada masinaid/seadmeid, mille poolt tekitatav müratase (helivõimsustase, LwA) on väiksem;
- kuigi tootmisala laiendamisest tingitud suurenevate liikluskoormuste korral ei esine liiklusrüütmise normtasemete ületamist piirkonna teede äärsete lähimate eluhoonete alal, on raskeveokite liikluskoormuse mõningase suurenemise korral elumupiirkondade lähistel mõistlik kaaluda madalama lubatud maksimaalse sõidukiiruse kehtestamist, mis lisaks müraolukorra parandamisele aitab tagada ka ohutut liiklemist (sh jalakäijatel). Samas võib tee iseloomust tulenevalt tegelik sõidukiirus juba jääda lubatud maksimaalsest sõidukiirusest väiksemaks;
- ehituse ajal võimalusel on soovitatav vältida elumupiirkondi läbivat suuremahulist öist transporti ning veod koondada maksimaalselt päevasele ajale.

### 5.10.2 Vibratsiooni mõju

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

### 5.10.3 Mõju välisõhu kvaliteedile

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

### 5.10.4 Valgusreostuse mõju

Järgida järgmisi põhimõtteid:

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

### 5.10.5 Mõju vaadetele ja maastikuilmele

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

### 5.10.6 Mõju pinnasele

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

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

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

### 5.10.7 Mõju pinnaveele

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

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

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

### 5.10.8 Mõju põhjaveele

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

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

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

- Sõõrike lauda puurkaevude mõju jälgimiseks on soovitatav teostada veetasemete seiret laudakompleksile lähimates puurkaevudes. Lähimad Eesti Looduse Infosüsteemi kantud puurkaevud on puurkaev 26226 (Karu pumpla kinnistu kt 93002:002:0270) ja puurkaev 14807 (Allika-Oja kinnistu kt 93002:002:0214);
- veetaseme seiresse on soovitatav kaasata ka Nurmenuku (kt 93002:002:0231) kinnistu puurkaev ehitisregistri koodiga 220461265 (sügavus 18 m) ja Tilga (kt 93002:002:0170) kinnistu puurkaev ehitisregistri koodiga 220465383 (sügavus 11 m);
- esimene veetasemete seire teostada enne laudakompleksi arendustegevust fooniandmete saamiseks;
- edasine seire algab siis, kui veevõtt laudakompleksi puurkaevudest suureneb vastavalt kavandatavale tegevusele. Seire toimub sagedusega 1 kord aastas 3 aasta jooksul. Kui seireperioodil veetaseme alanemist ei esine, siis pidev seire lõpetatakse;
- juhul kui rajatakse kolmas puurkaev, siis enne puurkaevu kasutuselevõttu teostada puurkaevus katsepumpamised veekihti moodustavate kivimite hüdrodünaamiliste parameetrite kirjeldamiseks;
- veetasemeid lähimates puurkaevudes on võimalik seirata vaid puurkaevu valdaja nõusolekul ning eeldusel, et puurkaev on avatav ning selle konstruktsioon võimaldab veetaseme mõõtmist.

### 5.10.9 Keskkonnatingimused

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 sagenemine<sup>24</sup>. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

<sup>24</sup> Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030  
[https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega\\_kohanemise\\_arengukava\\_aastani\\_2030\\_1.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf)



Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist<sup>25</sup>. Planeeringualal säilivad kraavid ja haljasmaad, 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 tuleb projekteerimisel näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks (kliimamuutustega kaasnev keskmise sademete hulga kasv, temperatuuritõusust tulenevad ning sagenevad äärmuslikud kliimasündmused, nagu paduvihmad) ja ühtlustamiseks (viibemahutid, haljasala puhverdusalana vmt).

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

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

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

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

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

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

Elektromagnetvälja tugevus (alajaamad) planeeringualal ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi<sup>26</sup>. 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 käitlulitsentsi 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 farmist pärinev sõnnik ja muud põllumajandusliku

<sup>25</sup> *veeseadus*

<sup>26</sup> elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 *Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirgusetasemete mõõtmine*

tootmise jäägid kasutatakse ära roheenergia tootmiseks, mida saab ära kasutada samas tootmiskompleksis. Tootmistsükli läbinud sõnnik (digestaat) jõuab põllumaa väetisena tagasi maapinda.

## B – JOONISED

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1 : 10 000 |
| 2. Tugijoonis  | M 1 : 1 200  |
| 3. Põhijoonis. Eskiis  | M 1 : 1 200  |