



OTSUS

Pärnu-Jaagupi alev

18. juuni 2025 nr 19

Sõõrike farmi detailplaneeringu kehtestamine

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

Planeeringu koostamisel oli keskkonnamõtju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine vajalik vastavalt keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 p 1, mille kohaselt tuleb KSH algatada, kui strateegiline planeerimisdokument koostatakse põllumajanduse valdkonnas ja selle alusel kavandatakse olulise keskkonnamõtjuga tegevust. KeHJS § 6 lg 1 p 27 kohaselt on olulise keskkonnamõtjuga tegevus niisuguse veisefarmi püstitamine, kus saab kasvatada rohkem kui 600 piimalehma, 800 ammalehma või 1200 noorveist (üle 8 kuu vanused lehmullikad ja pullid). Seega on tegemist olulise keskkonnamõtjuga tegevusega ning detailplaneeringuga koos viidi läbi KSH menetlus vastavalt KeHJS nõuetele. Lisaks on laudakompleksi juurde kavandatud biogaasijaam koos tanklaga.

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

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

Planeeringualal asub aastakümneid töötanud farmikompleks, ehk piirkonnas on olemas tootmiseks vajalik väljakujunenud taristu. Planeeringu koostamisel kavandatakse olemasoleva kompleksi laiendamist, mis vastab kehtivas Vändra valla üldplaneeringus toodud tootmismaa kasutamise tingimustele. Oluline aspekt on, et olemasolevate tootmismaaade laienemisel on keskkonnamõtjud väiksemad, kuna aladel on juba olemasolev tootmiseks vajalik infrastruktuur võrreldes uute alade kasutuselevõttuga. Asudes teisel pool 19247 Massu teed, jääb ala kaugemale Vaki küla tihedamalt asustatud elamualast. Kompleksi laiendus kavandatakse kompleksist läänesuunda ehk tootmise suunamisel lähtutakse asustuse paiknemisest. Kuna küla jääb teisele poole teed, ei kulge tootmiseks vajalikud olemasolevad ega planeeritavad transpordivood läbi küla. Samas asub ala logistiliselt heas kohas, mis on tootmisettevõtte puhul oluline.

Detailplaneeringu ala pindala kokku on ca 72 ha: osaliselt Sõõrike farmi kinnistu (93002:002:0046, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega), kus asub praegune farm; osaliselt

Pärna-Raudtee (93002:002:0083, 100% maatulundusmaa) Jänese (93002:002:0172, 100% maatulundusmaa), kus asuvad osaliselt farmihooned; Sõõrikemetsa (93002:002:0267, 100% maatulundusmaa), kus asub juurdepääsutee ja metsamaa; osaliselt Murru (93002:002:0241, 100% maatulundusmaa).

Maa-aladele kehtib Vändra valla üldplaneering, kehtestatud 21.09.2010 määrusega nr 30. Koostamisel on uus ühinenud valdade üldplaneering, mis on kooskõlastuste faasis. Koostatavas Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringus on planeeringuala tootmismaa.

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

Sõõrike farmi katastriüksusele (93002:002:0046) on olemasoleva laudakompleksi ulatuses määratud tootmismaa juhtotstarve, ülejäänud osas väärtuslik põllumaa; Jänese katastriüksus (93002:002:0172) on samuti määratud tootmismaa juhtotstarbega. Sõõrike farm ei ole üldplaneeringuga määratletud nimekirjas, kus on välja toodud tootmiskompleksid, kus tootmistegevus ei jätku. Pärna-Raudtee (93002:002:0083) ja Murru (93002:002:0241) katastriüksus on määratud väärtusliku põllumaana.

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

Tootmishoonete laiendamisel tuleb arvestada mõjuga ümbritsevale 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 põllumaa 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 m² ehitusaluse pinnaga tootmis- või laohooneid.

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

Planeeritav kompleksi laiendus kavandatakse katastriüksustele selliselt, et katastriüksuse esimese sihtotstarbe järgi määratud ala krundil moodustab pindalaliselt vähemalt 60% üldplaneeringus toodud juhtfunktsioonist. Väärtusliku põllumaa osale kavandatakse põllumajanduslik tootmine, mis moodustab olemasoleva kompleksiga ühtse terviku. Väärtuslikku põllumaad ei tükeldata rohketeks väikesteks osadeks, vaid säilivad põllumajandusmaa massiivid ning kompleksi laiendus kavandatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele.

Sõõrike farmi rekonstrueerimine ja laiendamine järgib säästva arengu printsiipe ning detailplaneeringut saab lugeda üldplaneeringu kohaseks.

Detailplaneeringu menetlus koos keskkonnamõtjude strateegilise hindamisega annab nii detailplaneeringust huvitatud isikule, avalikusele, kohalikule omavalitsusele kui ka asjaomastele asutustele objektiivset teavet kavandatava tegevuse keskkonnamõtjude olulisuse kohta, nende tuvastamise ja alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsate mõjude leevendavate meetmete leidmiseks ja rakendamiseks.

Keskkonnamõtju strateegiline hindamine keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnamõtjute seaduse (edaspidi KeHJS) mõistes on avalikkuse ja asjaomaste asutuste osalusel strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõtju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmiseks korraldatav hindamine, mille tulemusi võetakse arvesse strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja mille kohta koostatakse nõuetekohane aruanne (lisa 2).

Kuna keskkonnamõtjude strateegiline hindamine on vajalik, siis lähtutakse detailplaneeringu koostamisel ja menetlemisel üldplaneeringu menetlemisel ettenähtud nõuetest ja detailplaneeringu kehtestamine on vallavolikogu pädevuses.

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

Ala jääb keskmiselt kaitstud põhjaveega alale ning normaalse radooniriskiga alale, kus radoonitase on vahemikus 30-50 kBq/m³.

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

Planeeringulahendus

Planeeringulahendusega on alale kavandatud kompleksi laiendamine ja määratud ehitusõigus täiendava piimafarmikompleksi ning biogaasijaama ehitamiseks. Planeeritud lahendusega suureneb kompleksis loomade arv.

Lahenduse koostamisel on arvestatud, et kompleksi laiendamine ja arendamine toimuks suunas, mis jääb kaugemale elamualadest ning et laienduse saab olemasoleva kompleksiga maksimaalselt siduda nii funktsionaalselt kui liitudes olemasoleva taristuga (tehnovõrgud, teed jmt). Seetõttu on uushoonestusala kavandatud olemasoleva kompleksi idaküljele külgneva olemasolevate teedega.

Lähtutud on, et olemasoleva kompleksi lähiümbrus saab otstarbekamalt kasutatud ja lahendus väljendab keskkonnasäästlikkust ja soodustab taastuvenergia kasutamist (biogaas, päikeseenergia).

Keskkonnamõtju strateegilise hindamise analüüsist ja kaalutlustest lähtuvalt on võimalikele lõhna mõju avaldavatele perspektiivsetele allikatele (vedelsõnnikumahutid, tahkesõnnikuhoidla, digestaadi separeerimishoone) planeeringus määratud tingimus, et nende kavandatud asukohti tuleb projekteerimisel maksimaalselt järgida.

Kavandatud farmikompleksi laienduse liiklus on suunatud 9300114 Raudteetammi tee 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 koos asukohtade näitamisega.

Ligikaudu 1/3 planeeringualast on säilitatud põllumaana.

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

Planeeringulahenduse kohaselt on uushoonestatavateks kruntideks krundid nr 1-3, millele on määratud ehitusõigus tootmishoonete – täiendava piimafarmikompleksi (laudad, hoidlad jmt) ning biogaasijaama ehitamiseks. Samuti on alale kavandatud erinevad farmikompleksi rajatised nagu sõnnikumahutid, punkrid, silomahlade laguun jne.

Kavandatud digestaadi separeerimishoone (joonisel nr 3 ehitis nr 44) ja tahkesõnnikuhoidla (joonisel nr 3 ehitis nr 45) tuleb ehitada varikatusega kinniste hoonetena. Selliselt on vähendatud lõhnaainete emissiooni ning tagatud normatiivsete lõhnatundide esinemine. Kruntidel nr 2 ja 3 hoonestusaladel on määratud piirkond, kus konkreetsete perspektiivsete ehitiste asukohta tuleb projekteerimisel maksimaalselt järgida, et oleks tagatud normatiivsete lõhnatundide esinemine. Nimetatud ehitisteks joonisel nr 3 on: digestaadi separeerimishoone (ehitis nr 44), tahkesõnnikuhoidla (ehitis nr 45) ja vedelsõnnikumahutid (ehitised nr 32-39).

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

Krundile nr 3 kavandatud biometaanijaama põhitegevuseks saab olema biometaani ehk roheline transpordikütuse tootmine. Protsessi vahesaaduseks, mida gaasipuhastuse protsessis kasutatakse, on biogaas. Teadaolevate andmete põhjal hakatakse biogaasi tootma peamiselt vedelast veisesõnnikust, veise tahesõnnikust, söödajääkidest, teravilja kuivatuse jääkidest ja vadakust. Toorbiogaasi on võimalik kasutada biometaani tootmiseks. Perspektiivselt ka kasutada soojusenergia tootmiseks (katlas) ja koostootmiseks mootoris (elektri ja soojuse koostootmiseks).

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

Biogaasi puhul on tegemist ohtliku kemikaaliga vastavalt majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 1014 lisa tabeli 2 punktile 18. Planeeritud biogaasi tootmiskompleksis ei ole kavandatud tootmist sellises mahus, et seadmetes sisalduva biogaasi kogus oleks suurem ohtliku ettevõtte künniskogusest (viis tonni). Kuna biogaasi kogus jääb alla viie tonni, siis ei ole rajatava biogaasi tootmiskompleksi puhul tegemist ohtliku ettevõttega.

Samuti ei liigitu planeeritud põllumajandussõidukite jmt tankur koos diiselkütuse mahutiga krundil nr 1 ohtlikuks ettevõtteks kemikaaliseaduse mõistes, kuna diiselkütuse hoiustamise

summaarne kogus ei ületa ohtliku ehk C-kategooria ettevõtte ohtlikkuse alammäära vastavalt majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruses nr 10 toodud künniskogustele.

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

Müra ja õhu kvaliteet

Normatiivse mürataseme peab tagama planeeringust huvitatud isik.

Antud juhul on lähimate müratundlike objektide puhul tegemist elamumaade ja eluhoonetega, seega on tööstusmüra puhul rakendatud II kategooria alade tööstusmüra piirväärtust, mis on 60 dB päeval ning 45 dB öösel. Liiklusmüra piirväärtus II kategooria alade (eluhooned) puhul on 60 dB päeval ning 55 dB öösel, sh on müratundlike hoonete teepoolsel küljel lubatud 65 dB päeval ja 60 dB öösel. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kell 21.00-7.00 asjakohase müratundliku ala kategooria tööstusmüra normtaseme.

KSH-s analüüsi mõju atmosfääriõhu kvaliteedile. Analüüsi tulemusena leiti, et planeeritud tegevuse käigus ei ole ette näha atmosfääriõhu kaitse seadusega kehtestatud piirväärtuste ületamist väljaspool tootmisterritooriumi.

Lõhna modelleerimine näitas, et lubatud lõhnatunde lähimate elamute juures ei ületata.

Sõnnikulaotamisele on planeeringus seatud konkreetsed tingimused.

KSH koostamise tulemusena jõuti ettepanekute ja leevendavate meetmeteni, millega arvestades on võimalik planeeringualal võimalikku ebasoodsat mõju vähendada ning olulist ebasoodsat mõju vältida (vt 5.10.1 seletuskirjas).

Samuti on määratud vajalikud seired ja tingimused planeeringu elluviimiseks.

Kuna detailplaneeringu käigus ei ole seatud ehituskeeldu, siis on lubatud välja anda projekteerimistingimusi ka enne detailplaneeringu lõplikku kehtestamist, kuid tingimuste andmise aluseks on ametkondades juba kooskõlastatud detailplaneeringu lahendus.

Avaliku väljapaneku käigus laekus kolmelt isikult küsimusi ja ettepanekuid, mis said vastused kirjalikult ning mis avalikul arutelul ka läbi arutati.

Ettepanekutega arvestatakse:

1. tolmu tõkestamiseks viib Huvitatud isik olulised teelõigud asfaltkatte alla, mis detailplaneeringu elluviimiseks sõlmitud halduslepingus on ka kajastatud;
2. puurkaevude veevõtukihtide selgitused on naabritele arusaadavad ja veetaseme langusi ei ole ette näha. Seire jääb ikkagi detailplaneeringusse sisse.
3. Lõhna levik viiakse miinimumini ka uute lautade ehitusprojektides, mis ei ole enam lahtiste avadega ja ventilatsiooni väljapuhe ei tohi olla elamute suunas;
4. Liikluskoormuse terminid on täpsustatud ning vedude selgitused on planeeringus lihtsustatud parema arusaadavuse tagamiseks;

5. Hukkunud loomadega protseduurid tehakse vastavalt kehtivale seadusandlusele ja nõuetele ning lahendatakse projekteerimisega.

Kõikide küsimuste ja vastustega saab tutvuda valla kodulehel.

Detailplaneeringu elluviimine (seletuskirjas punkt 5.12)

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 5.12.2 „Planeeringu elluviimise tingimused” on sätestatud planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada vastavalt EhS § 72 lõikele 2 enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha ümberehitamiseks või tehnovõrkude rajamiseks riigitee piirides (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Põhja-Pärnumaa Vallavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja sellega seonduvad rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi. Detailplaneeringust Huvitatud isiku kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased teed ja rajatised. Ühtlasi saavad asfaltkatte avaliku kasutusega teed 9300114 Raudteetammi tee osa alates 19247 Massu teest kuni 9300114 Raudteetammi tee L2 (92901:0001:0122) kinnistuni (Detailplaneeringus POS.5, mis pärast katastriüksuse moodustamist ja asfaltkattega tee väljaehitamist antakse tasuta üle KOV-le) ning 9300003 Vaki-Kirikumõisa tee L1 kuni 9300005 Rätsepa tee L3 (92901:001:0116) kinnistuni.

Enne detailplaneeringu kehtestamist on Huvitatud isiku ja Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse vahel sõlmitud haldusleping (registreeritud dokumendiregistris nr 13-17/2025/23 all) detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise seotud kulude kandmiseks.

Lähtudes eeltoodust ning Planeerimisseaduse § 91 lõike 1 ja Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 21.02.2018 määrusega nr 10 vastu võetud "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Põhja-Pärnumaa vallas" § 2 punkti 2 alusel

1. Kehtestada Sõõrike farmi detailplaneering (juurde lisatud).
2. Majandusosakonnal korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu kehtestamise otsuse avalikustamine ja Planeerimisseadusest tulenevate teadete saatmine.
3. Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitada õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põhja-Pärnumaa Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Vapper

volikogu esimees