



Suurfarmi kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 19003391

Tartu 2020-2023

Merlin Kalle

Diplomeeritud ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 1063361)

Väätsa Agro AS

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Türi vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Sisukord

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	5
2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Planeeritava ala asukoht ja selle mõjuala üldine iseloomustus	6
3.2 Maakasutus ja hoonestus.....	6
3.3 Liiklus ja haljastus	8
3.4 Tehnovõrgud	8
3.5 Maaparandus	9
3.6 Keskkonnatingimused	9
4 ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	10
5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	12
5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	13
5.2 Kavandataav ehitusõigus ja ehituslikud tingimused	13
5.3 Haljastus, heakord ja piirded	15
5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	16
5.5 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	17
5.5.1 Veevarustus	17
5.5.2 Reoveekanaliseerimine	17
5.5.3 Sademevee ärajuhtimine.....	18
5.5.4 Elektrivarustus, välisvalgustus	18
5.5.5 Soojusvarustus	19
5.5.6 Sidevarustus.....	20
5.5.7 Vertikaalplaneerimine	20
5.5.8 Tuletõrje veevarustus	20
5.5.9 Maaparandus	21
5.6 Tuleohutuse tagamine	22
5.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	23
5.8 Keskkonnatingimused	24
5.9 Piirangud	27
5.9.1 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	27
5.9.2 Servituudi seadmise vajadus.....	27
5.9.3 Tehnovõrkude kaitsevööndid	28
5.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	28
JOONISED	
(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)	
1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 20 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 1 000
3. Olemasolev olukord	M 1 : 1 000
4. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 1 000
5. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 1 000
6. Kruntimine ja kitsendused	M 1 : 6 000

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

A – SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise aluseks on Türi Vallavalitsuse 18.02.2020 korraldus nr 52 *Detailplaneeringu algamine ja detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine* ning korralduse lisana *Detailplaneeringu lähteseisukohad*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Väätsa valla üldplaneeringut (kehtestatud Väätsa Vallavolikogu 25.03.2010 määrusega nr 3);
- Lõõla piimafarmikompleksi detailplaneeringut (kehtestatud Väätsa Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 18);
- Lõõla piimafarmikompleksi Suurfarmi maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut (OÜ Hendrikson & Ko, 27.01.2020, töö nr 3020/18);
- Suurfarmi topo-geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (Geodeesia 24 OÜ, august 2019, töö nr 3107-19), alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 (Amsterdami null) süsteemis;
- Lõõla biometaanijaama arhitektuurset eelprojekti (BioForce OÜ, T&I Insenerid OÜ, november 2021, töö nr 2019-10A);
- Suurfarmi vasikalauda päikeseelektrijaama elektripaigaldiste teostusdokumentatsiooni (Smartecon OÜ, jaanuar 2021, töö nr 20091702);
- Eksperthinnangut Järva maakonna Väätsa valla Lõõla küla Suurfarmi kinnistu detailplaneeringu maaparanduse osa kohta (Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, mai 2020);
- AS Väätsa Agro Lõõla farmikompleksi puurkaevude tootlikkuse uuringut (OÜ Inseneribüroo STEIGER, märts 2021, töö nr 21/3379);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

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

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on laiendada kinnisasjal asuvat laudakompleksi ning rajada kinnisasjale biometaanijaam.

Detailplaneering koostatakse Väätsa valla üldplaneeringu kohasena.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2 ja 3.

3.1 Planeeritava ala asukoht ja selle mõjuala üldine iseloomustus

Planeeringuala asub Järva maakonnas Türi valla haldusterritooriumil Lõõla külas Suurfarmi kinnistul. Ala suurus on 64,94 ha. Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

Planeeringuala mõjuala moodustab metsa- ja põllumaa ehk 100% maatulundusmaa. Lähimad elamumaad jäävad piimakarja tootmisterritooriumi põhjapoolseimast laudast ca 210 m kaugusele loodesuunda: Väljaotsa katastriüksus (kt 93701:001:0094) ja Mikumaja katastriüksus (kt 93701:001:0094). Küla ja lähimad bussipeatused jäävad ca 1-1,5 km kaugusele põhjasuunda.

3.2 Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualale jääb Suurfarmi kinnistu (kt 93701:001:0298), mille maakasutuse sihtotstarbeks on tootmismaa 100% ja pindala 64,94 ha.



Foto 3.2.1. Vaade planeeringualale kagusuunalt, pildistuse aeg: 10.05.2022 (allikas: Maa-amet, kaldaerofoto ID5942276)

Kinnistul asuvad noorloomade-, vasika- ja lüpsilaudad, erivajadustega loomade laut, vedelsõnnikulaguunid ning erinevad hoidlad. Hooned on ühekorruselised ning madalakaldelise viilkatusega. Territooriumile jääb Saueaugu:(Türi) alajaam. Ala idaosas asub põllumajandusmasinate tankla. Ehitisregistris kajastuvate ehitiste andmed vt tabel 3.3.1.

Ala lõunaosas asuvad neli olemasolevat vedelsõnnikulaguuni. Hoidlate avatud brutopind on 38 180 m², sügavus 5 m ja hoidlate mahutavus kokku 200 000 m³. Sõnnikuhooidlatel ei ole statsionaarset katet. Käitises toimub vedela veisesõnniku separeerimine, mille käigus tekib vedel- ja tahke fraktsioon. Sõnniku laguunidesse suunamine toimub toru kaudu, mis asetseb hoidla põhja lähedal.

Tabel 3.3.1. Väljavõte ehitisregistrist 31.10.2022

EHR kood	Ehitise nimetus	Ehitise seisund	Peamine kasutamise otstarve	Esmase kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind (m2)
<u>221370925</u>	Segamismahuti 2	Kavandata	Muu energiatööstuse rajatis		123.8
<u>221370924</u>	Segamismahuti 1	Kavandata	Muu energiatööstuse rajatis		123.8
<u>221370922</u>	Varikatus	Kavandata	Muu energiatööstuse rajatis		420.0
<u>221370921</u>	Ladustusplats	Kavandata	Sõnnikuhoidla rajatis		927.7
<u>221370904</u>	Järelikääriti	Kavandata	Muu energiatööstuse rajatis		896.0
<u>221370903</u>	Kääriti 2	Kavandata	Muu energiatööstuse rajatis		896.0
<u>221370902</u>	Kääriti 1	Kavandata	Muu energiatööstuse rajatis		896.0
<u>221349699</u>	Päikeseelektri jaam	Olemas	Muu energiatööstuse rajatis	2021	1195.0
<u>220710648</u>	Põllumajandusmasinate tankla	Olemas	Rajatis vedel- või gaasikütuse hoidmiseks	2014	72.3
<u>220706376</u>	Autokaal	Olemas	Muu nimetamata laomajandusrajatis	2014	74.0
<u>220693891</u>	Andmeside mast	Olemas	Raadio, televisiooni või mobiiltelefoni saate- või ülekandemast	2014	1.4
<u>220689434</u>	Põranda pesuvee puurkaev	Olemas	Puurkaev	2014	2.0
<u>220689256</u>	Lõõla Suurfarmi keskpinge liitumine elektrivõrguga	Olemas	Elektri maakaabelliin		1737.0
<u>220688989</u>	Joogivee puurkaev	Olemas	Puurkaev	2014	2.0
<u>220684871</u>	Silohoidla	Olemas	Rajatis põllumajandussaaduste või loomasööda hoidmiseks	2014	8645.1
<u>220684869</u>	Vedelsõnniku laguun	Olemas	Sõnnikuhoidla rajatis	2014	66006.9
<u>121363493</u>	Juhtimiskeskus	Kavandata	Energeetikatööstuse hoone		280.3
<u>121363489</u>	Katlamaja	Kavandata	Katlamaja, boilerjaam		245.8
<u>121363485</u>	Pumpla tahketooraine etteandmissüsteemile	Püstitamisel	Energeetikatööstuse hoone		25.7
<u>121363481</u>	Tehnoruumi hoone	Kavandata	Energeetikatööstuse hoone		99.3
<u>120689002</u>	Tahkefraktsiooni separeerimise ja ladustamise hoone	Olemas	Muu erihoone	2014	954.0
<u>120684874</u>	Puistesöödahoidla	Olemas	Loomasööda hoidla	2014	1174.7
<u>120684856</u>	Lõõla laudakompleks	Olemas	Loomakasvatushoone, sealhulgas karuslooma- või linnukasvatus	2014	34926.0
<u>107013887</u>	ALLIKA NOORLOOMA LAUT KÜÜNIGA	Olemas	Loomakasvatushoone, sealhulgas karuslooma- või linnukasvatus	1998	456.0
<u>107013886</u>	NOORLOOMA LAUT	Olemas	Loomakasvatushoone, sealhulgas karuslooma- või linnukasvatus	1998	842.0
<u>107013726</u>	SAUEAUGU SUURFARM	Olemas	Toiduainete laohoone		7623.0
<u>107013724</u>	BIOPUHASTI	Olemas	Muu erihoone		23.0
<u>107013723</u>	KAALUMAJA	Olemas	Muu laohoone		162.0
<u>107013635</u>	SAUEAUGU LAUDA KATLAMAJA	Olemas	Katlamaja, boilerjaam		92.0
<u>107013633</u>	SAUEAUGU LAUDA TRAKTORITE GA.R	Olemas	Muu transpordihoone, nagu näiteks tuletorn		246.0
<u>107013632</u>	SAUEAUGU HEINAKÜÜN	Olemas	Toiduainete laohoone		1332.0

3.3 Liiklus ja haljastus

Planeeringuala külgneb põhjasuunas 9370150 Saueaugu teega ning põhja- ja lääneosas 15206 Lõõla-Piiumetsa kõrvalmaanteega km 0,77-1,36. Kohalik tee on asfaltkattega, riigitee osaliselt asfaltkattega, enamuses kruusakattega. Teede sõiduteeosa on 6-6,5 m laiune. 2021. a on liiklussageduseks loendatud riigiteel km 0–7,13 keskm 23 autot ööpäevas, millest sõidu- ja pakiautod moodustasid 88%, autorongid 8% ning veoautod ja autobussid 4%.

Juurdepääs planeeringualale toimub nii riigi- (km 1,078) kui kohalikult teelt.

Kohaliku tee nr 9370150 kaitsevöönd ulatusega 20 m¹ ning riigitee nr 15206 kaitsevöönd ulatusega 30 m² ulatuvad planeeringualale.

Planeeringuala hoonete ja rajatiste lähiümbrus on vajalikul määral asfalteeritud sõidukite liiklemiseks. Ettevõtte töötajate sõidukite parkimine on korraldatud ala sisesel territooriumil tankla vahetus läheduses. Parkla võimaldab ligikaudu 35 sõiduki parkimise.

Looduslik kõrghaljastus on esindatud kinnistu loodeosas, kus märkimisväärsed on harilikud tammed, künnapuud, saarvahtrad ja harilikud kuused. Laiguti jäävad territooriumile põõsastikud. Ülejäänud territooriumil asub enamuses haritav põllu- ja heinamaa.

Territooriumi reljeef on tasane, maapinna lang on lõunasuunas. Maapinna kõrgus on keskmiselt 67 m/abs. Maa-alal esineb lisaks drenaažitorustikele rohkesti lahtist kraavitut.

Kinnistu ei ole piirdeaia ümbritsetud. Ohutuse eesmärgil on piiratud olemasolevad sõnnikulaguunid.

3.4 Tehnovõrgud

Kuna tegemist on Lõõla piimakarjafarmi alaga, on planeeringuala varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega (elekter, side, vesi, kanalisatsioon, sademevesi, küte, tuletõrjevesi). Territooriumi põhjaosas asub Saueaugu:(Türi) alajaam, millega seotud elektriliinid on kõik maa-alused. Olemasolev hoonestus saab elektritoite maa-aluste liinidega ala idaossa rajatud ettevõttele kuuluvast alajaamast.

Ala põhjaosas paikneb päikeseelektrijaam, mis koosneb 192 päikesepaneelist koguvõimsusega 63,36 kWDC ning ühest 50 kWAC võimsusega võrguinverterist. Võrguinverteri abil tehakse alalisvool vahelduvvooluks ja toodetud elekter suunatakse olemasolevasse liitumispunkti. Elektrijaama maksimaalne nimivool on 72,2 A. Liitumiskilbist on ehitatud 0,4 kV kaabelliin kuni selle kõrvale paigaldatud jaotuskeskusele ja kuni päikesepaneelide aluskonstruksiooni küljes asuva inverteri asukohani.

Kirdeosas asub kaks tarbepuurkaevu põllumajandustootmise tarbeks: puurkaev registrikoodiga PRK0052325, mis kasutab maapinnalähedasmat põhjaveekihti ning on kasutusel tehnilise vee kaevuna (pole nõutav joogiveekaevuga samaväärne sanitaarkaitseala), hooldusala ulatusega 10 m³ ja puurkaev registrikoodiga PRK0052324, mida kasutatakse joogiveekaevuna, sanitaarkaitseala ulatusega 50 m⁴. Lisaks varustab tootmisala olmeveega alast põhjasuunas Tooma kinnistul (kt 93701:001:1291) asuv puurkaev registrikoodiga PRK0008927, sanitaarkaitseala ulatusega 50 m. Keskkonnaregistris kajastub planeeringualal ka puurkaev registrikoodiga PRK0010504 põhjapoolseima hoonestuse asukohas. Puurkaev ei kajastu käesoleva töö geodeetilisel alusplaanil, kuid iga olemasolev mittekasutatav kaev on potentsiaalne reostusallikas ning on vajalik tamponeerida või likvideerida ning kustutada Keskkonnaregistris.

Ala olmereovesi ning lautadest lähtuv reovesi juhitakse vedelsõnnikulaguunidesse. Territooriumi loodeosas asuv reoveepuhasti on likvideeritud. Sademevee ärajuhtimine toimub lahtise kraavitusega ning tuletõrjeveega varustatus on tagatud tuletõrjeveemahutitega (ala põhjaosas, maht ca 100 m³) ja

¹ Vastavalt Väätsa valla üldplaneeringule

² Vastavalt ehitusseadustikule

³ Vastavalt veeseadusele

⁴ Vastavalt veeseadusele

sademeveemahutiga (olemasoleva kontori hoone vahetus läheduses, maht 216 m³) ühendatud hüdrandist. Ala idaosas asub ettevõttele kuuluv andmesidemast, millel asuvad seadmed kuuluvad AS-le Telia; mastist on suunatud otselink AS Telia Säreveere masti.

3.5 Maaparandus

Planeeringuala lääneosa, kaasa arvatud alal oleva laudakompleksi ümbrus, jääb Hauginiidu maaparandusehitise 6112740020010/001 alale, millel paikneb põllumajandusmaa kuivendussüsteemi drenaaž ja eesvool K-1 (valgala alla 10 km², kaitsevöönd 12 m⁶). Planeeringualal asuv eesvool K-1 suubub ca 1,4 km kaugusel Hauginiidu ojasse (VEE1127700) 611277. Hauginiidu maaparandusehitise 6112740020010/001 eesvool K-1 on lisaks põllumajandusmaa kuivendussüsteemist liigvee ära juhtimisele toiminud ka Lõõla lauda reovee biopuhasti heitvee suublana.

Keskkonnaregistri kohaselt on Hauginiidu oja (VEE1127700) 4,59 km pikkune ning 11,1 km² valgala väikeveekogu. Hauginiidu oja on eesvooluks maaparandusehitistele: Hauginiidu 6112740020010/001, Hauginiidu_Mihkli 6112740020010/002, Hauginiidu_TTP – 342 6112740020010/003 ja Aru saare_1_2 6112740020010/004. Hauginiidu oja on kogu pikkuses reguleeritud varasemate maaparandustööde käigus. Hauginiidu oja suubub Piiumetsa külas Türi metskond 214 kinnisasjal (kt 93701:001:0339) Lintsi jõkke (registrikood VEE1127400).

Planeeringuala kaguosa jääb Lõõla maaparandusehitise 6112780020040/001 alale ja piirneb eesvooluga K-1 (valgala alla 10 km², kaitsevöönd 12 m⁶). Lõõla maaparandusehitise 6112780020040/001 eesvool K-1 suubub riigi poolt korrashoitavasse ühiseesvoolu Madissaare oja (VEE1127800) 6112780020000/001. Eesvool on planeeringuala piirist minimaalselt ca 0,3 km kaugusel. Keskkonnaregistri kohaselt on Madissaare oja pikkus 8,1 km ning valgala 11,5 km². Madissaare oja suubub Kruusiaugu kinnistul (kt 93701:002:0870) Lintsi jõkke.

3.6 Keskkonnatingimused

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, Eesti Looduse Infosüsteemi (EELISE) andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud looduskaitsealused alusel kaitstavad objektid.

Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardile paikneb Lõõla piimakarjafarm kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades, kuid farm ei paikne Pandivere nitraaditundlikul alal. Kogu piimakarjafarmi sõnniku laotamisaladel on maapinnale lähimaks aluspõhjaliseks veekihiks Siluri-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogum, mis administratiivselt haarab suuremat osa Pärnumaast ning osaliselt Läänemaad, Raplamaad, Viljandimaad ja Järvamaad. Riikliku põhjavee tugivõrgu ja põhjaveekogumite seire aruannete põhjal Türi valla piirkonnas Siluri-Ordoviitsiumi põhjaveekogumis nitraatide liigset sisaldust ei ole tuvastatud.

Planeeringuala (ehitus)geoloogilise iseloomu kindlakstegemiseks viidi planeeringualal 2012 KSH käigus OÜ Reaalprojekt poolt läbi ehitusgeoloogilised uuringud. Uuringu kohaselt moodustab planeeringualal pinnakatte valdavalt liustikulise päritoluga moreen, valdavalt savimõllmoreen või kruusane savimõllmoreen, kohati leidub kruusa ja kruusmoreeni vahekihte, ühes puuraugus tuvastati ka 1,5 m paksune keskliiva kiht⁷. Kvaternaari setete kihi paksus on enamasti kuni 4 m. Varasematest uuringutest on teada, et aluspinnaseks on lubjakivi 2,4-2,7 m sügavusel maapinnast ning pinnasevee tase on fikseeritud sügavusel 1 m maapinnast⁸.

AS Väätsa Agro Lõõla piimakarjafarm omab keskkonnakompleksluba KKL/324931, mis on väljastatud Lõõla piimafarmikompleksile ja noorkarjakompleksile Lõõla külas. Teisi välisõhu saasteluba omavaid

⁵ Vastavalt määrusele nr 64 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord

⁶ Vastavalt määrusele nr 64 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord

⁷ Lõõla piimafarmikompleksi Suurfarmi maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

⁸ Lõõla biometaanijaama arhitektuurne eelprojekt

ettevõtteid käitise mõjualas ei paikne. Käesoleval planeeringualal on keskkonnakompleksloaga nr KKL/324931 lubatud tootmisvõimsus 2845 lüpsilehma, 361 kinnislehma, 550 lehmullikat ja 939 vasikat. .

Tahesõnnikut ladustatakse kahes olemasolevas tahesõnnikuhoidlas pindaladega 748 m² ja 660 m². Hoidlad on rekonstrueeritud, muudetud hermeetilisteks ja kõik hoidlad on varustatud virtsakaevudega. Olemasolev separeeritud tahefraktsiooni hoidla on pindalaga 928 m² ja kõrgusega 6 m. Hoidla on ühest seinast avatud ja katusega ning selles hoiustatakse separeeritud tahefraktsiooni ja komposti.

Lõhnahäiringute allikateks on laudahooned ja sõnnikuhoidlad. Lõõla piimafarmikompleksi Suurfarmi maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus läbi viidud modelleerimine näitas, et olemasoleva tootmistegevusega lubatud lõhnatunde lähimate elamute juures ei ületata.

Põllumajandussõidukite tanklas on diiselkütus 10 m³ topeltseintega mahutis ja asub veekindlal betoneeritud alal. Selle kõrval paikneb AdBlue 2,5 m³ mahuga mahuti. Käideldav aastane diiselkütuse kogus on 85 tonni ja AdBlue aastane kogus 10 tonni⁹.

Seoses planeeringuala arendusplaanidega koostati 2021.a esimeses pooles uuring AS Väätsa Agro puurkaevude tootlikkuse hindamiseks¹⁰, kus lisaks analüüsi, kas puurkaevudega on võimalik tagada lautade tööks vajaminev vee kogus, kui palju alaneb veetase puurkaevudes erinevate väljapumbatud veemahtude juures ning kui kaugele ulatub vee välja pumpamisel tekkiv veetaseme alanduslehter.

Uuringu teostamisel pumpamiskatsete tegemisel selgus, et puurkaevude registrikoodiga PRK0052324 ja PRK0052325 pumbad töötasid eeldatud võimsusest väiksema võimsusega. Leiti, et peamiseks põhjuseks võib siin olla ebapiisava läbilaskevõimega torud või trassi pikkus puurkaevust tarbijani ning rõhukadu trassis. Siiski saab eeldada, et puurkaev PRK0052325 on pigem suure tootlikkusega kaev, kuna Siluri-Ordoviitsiumi veekompleksi ülemine osa (ligikaudu 30-40 m sügavuseni) on üldjuhul veerikkam. Seda kinnitavad ka piirkonna puurkaevude keskkonnaregistri andmed. Kokkuvõtvalt puurkaevude PRK0052324, PRK0052325 ja PRK0008927 pumpamiskatsete tulemused ja ka teiste piirkonna puurkaevude keskkonnaregistri andmed näitavad, et puurkaevude tootlikkus on suur, eriti Siluri veekihti avavatel puurkaevudel.

Puurkaevude veetaseme alanduse ja vee välja pumpamisel kujuneva alanduslehtri ulatuse ehk kaevu mõjuraadiuse arvutamisel jõuti järeldusele, et Lõõla laudakompleksi laienemisel veevõtu suurenemine kuni 24 m³/h puurkaevu kohta ei too kaasa veetaseme alanemist piirkonna puurkaevudes ega muud keskkonnamõju. Arvestades teiste puurkaevude kauguseid, veekihi veeandvust, puurkaevude tootlikkust, keskkonnakompleksloa nr KKL/324931 alusel lubatud veevõttu Lõõla laudakompleksi puurkaevudest PRK0052324, PRK0052325, PRK0008927 (ei asu planeeringalal) ja PRK0008918 (ei asu planeeringalal) ei mõjuta negatiivselt piirkonna veevarustust.

4 ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

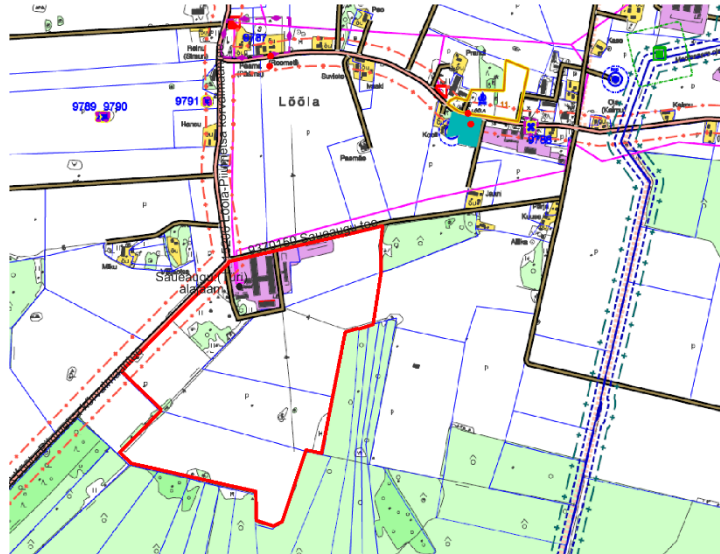
Planeeringualal kehtib Väätsa valla üldplaneering¹¹.

⁹ Lõõla piimafarmikompleksi Suurfarmi maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

¹⁰ AS Väätsa Agro Lõõla farmikompleksi puurkaevude tootlikkuse uuring

¹¹ 22.10.2017 moodustus haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena Käru valla, Türi valla ja Väätsa valla ühinemisel uus kohaliku omavalitsuse üksus Türi vald. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse (ETHS) § 92 lõike 2 alusel on Türi vald ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane. ETHS § 141 lõike 44 alusel haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringu kehtestamiseni kehtivad ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste üldplaneeringud nendel territooriumidel, kus need enne ühinemist kehtestati. Korralduse andmise ajal kehtib enne kohalike omavalitsuste ühinemist eksisteerinud Väätsa valla territooriumi osas Väätsa valla üldplaneering

Alal kehtiva *Lõõla piimafarmikompleksi detailplaneeringuga* muudeti üldplaneeringut selliselt, et tootismaa juhtotstarve laienes ka Suurfarmi kinnistule võimaldamaks piimafarmikompleksil perspektiivis laieneda. Üldplaneeringu sisulist muudatust ei ole kantud üldplaneeringu kaardile nr 2 *Maakasutuskaart*, vt skeem 4.1.



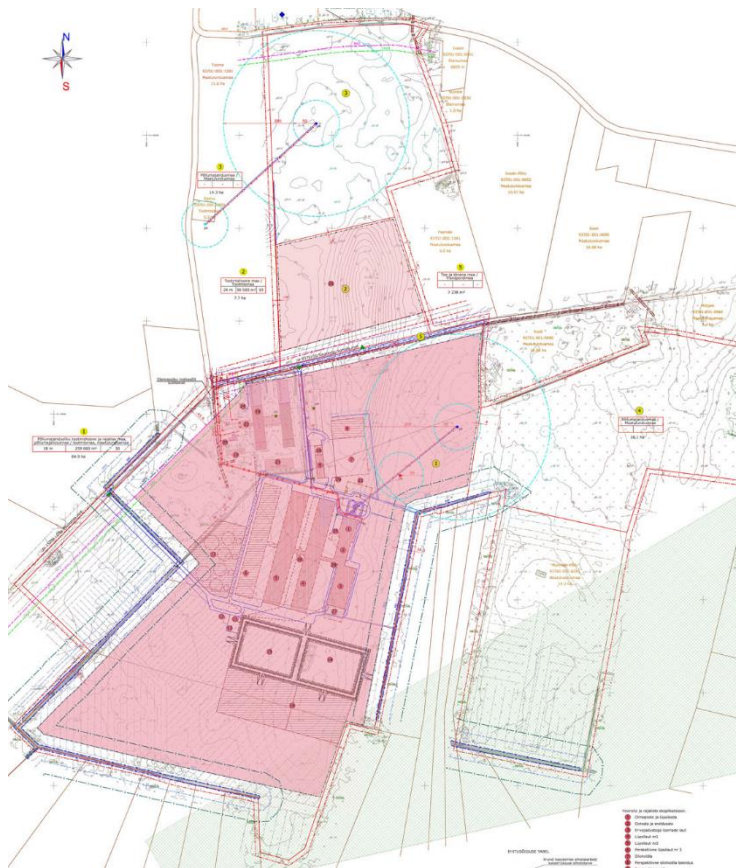
Skeem 4.1 Väljavõte Väätsa valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist koos punase pidevjoonega tähistatud planeeringualaga

Üldplaneeringu kohaselt on tootismaad tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid ümbritsevate abihoonete ja rajatiste maad ning ladude maad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringualal kehtib *Lõõla piimafarmikompleksi detailplaneering* (vt skeem 4.2), mis koostati ca 122 ha ulatuses ja nägi ette kinnistute liitmise ning neile uue maakasutuse sihtotstarbe määramise (planeeringuala piir vt joonisel nr 1). Planeeringu koostamisega paralleelselt viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Suurfarmi kinnistu moodustati neljast maaüksusest, maakasutuse sihtotstarbeks määrati tootismaa. Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks kavandati 18 m, hoonete suurimaks lubatud arvuks krundil kavandati 30 ning hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 259 600 m², st krundi täisehitusprotsendiks kujunes 40%. Käesolevalt on olemasolevaid ja ehitatavaid hooneid alal ca 55 000 m² ulatuses. Määratud ehitusõigus ei ole täies ulatuses realiseerunud, kuid käesolevalt kavandatakse hoonetusala territooriumile, kus kehtivas planeeringus seda ei planeeritud ning selginenud on ratsionaalsem biogaasijaama ala asukoht. Samuti antakse võimalus biogaasijaama opereerida eraldi krundil ning võimaldatakse vajadusel kinnistu lahti kruntimine viisil, mis arvestab farmikompleksi laienemisvajadusega ja ala ratsionaalsema kasutamisega tulevikus.



Skeem 4.2 Väljavõte Lõõla piimafarmikompleksi detailplaneeringu tehnoorkudega põhijoonisest

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringualal asub AS Väätsa Agro Lõõla piimafarmikompleks. Planeeringu realiseerimisel rajatakse käitisesse uus lüpsilaut ning vasikalautade kompleks. Samuti laiendatakse erivajadustega loomade lauta ning suurendatakse olemasolevates lautades loomade arvu. Kompleksi puistesööda- ja silohoidlaid laiendatakse ning ratsionaalsemas asukohas rajatakse biogaasijaam. Kinnistu lahti kruntimisega antakse võimalus biogaasijaama opereerida eraldi krundil.

Uue lahendusega kaasneb varasemast planeeritust suurem loomade arv vastavalt: lüpsilehmi 3 815, vasikaid 1 439 ja noorloomi 1 100. Lisaks olemasolevatele vedelsõnnikulaguunidele (200 000 m³) ning tahesõnnikuhoidlatele (4 224 m³) planeeritakse ehitada juurde üks tahesõnnikuhoidla mahutavusega 3 381 m³. Separeeritud tahefraktsiooni hoidla pindalaga 928 m² laiendatakse 1 928 m²-ni.

Biometaanijaama rajamiseks on koostatud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba 22.11.2021 nr 2112271/39855. Biometaanijaama põhitegevuseks on biometaani ehk roheline transpordikütuse tootmine. Protsessi vahesaaduseks, mida gaasipuhastuse protsessis kasutatakse, on biogaas. Vastavalt projektile hakatakse biogaasi tootma peamiselt veiseläggast, veise tahesõnnikust, toidujäätmetest ja rohtsest biomassist anaeroobse kääritamise teel. Jaama võimsus on kavandatud ca 250 000 t sisendtoorainet aastas. Saadav 50-60 %-se metaanisisaldusega biogaas puhastatakse, komprimeeritakse ja jahutatakse ning suunatakse biometaani puhastuskonteinerisse (membraanpuhasti), kus kohast tekkinud biometaan suunatakse kompressorjaama ning sealt biometaani konteineritesse ja müüakse biometaani tarbivatele ettevõtetele/ edasi müüvatele (CNG tanklad). Tootmise ühe tsükli indikatiivne pikkus on ca 1 kuu, protsess on katkematu ja pidev.

Kavandatud lahendus on antud piirkonnas sobilik ja lisandväärtust loov. Tegemist on planeeringulahendusega, mis väljendab otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtet, kuna olemasolevat infrastruktuuri omavat tootmiskompleksi tihendatakse.

Planeeringulahendus on graafiliselt kajastatud joonisel nr 4 ja 5.

5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringujärgselt on Suurfarmi kinnistu (kt 93701:001:0298) suurusega 64,94 ha jaotatud kuueks eraldiseisvaks tootmismaa krundiks. Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed ja pindalad on toodud joonisel nr 4 ja 5 ehitusõiguse tabelis ning tabelis 5.1.1. Ala kruntideks jaotamist iseloomustab joonis nr 6.

Ala arendamisel võib uut detailplaneeringut koostamata planeeritud krunte liita.

Tabel 5.1.1 Maakasutus

Krundi aadress	Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve*	Planeeringujärgne krundi pindala (m²)**	Planeeringujärgne katastriüksuse sihtotstarve***
Krunt 1	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP, tootmishoone maa TT, laohoone maa TL, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE	388 473	Tootmismaa
Krunt 2	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP, tootmishoone maa TT, laohoone maa TL, biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa OB, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE	66 151	Tootmismaa
Krunt 3	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP, tootmishoone maa TT, laohoone maa TL, biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa OB, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE	33 207	Tootmismaa
Krunt 4	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP, tootmishoone maa TT, laohoone maa TL, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE	52 622	Tootmismaa
Krunt 5	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP, tootmishoone maa TT, laohoone maa TL, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE	54 979	Tootmismaa
Krunt 6	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP, tootmishoone maa TT, laohoone maa TL, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE	53 956	Tootmismaa

*vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

**planeeritud krundi pindala võib täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus

***vastavalt *maakatastriseadusele*

5.2 Kavandatud ehitusõigus ja ehituslikud tingimused

Planeeringuga on kruntidele nr 1-6 määratud ehitusõigus täiendava- või uushoonestuse ehitamiseks. Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa kasutamise otstarve on kruntidele määratud võimaldamaks soovi korral territooriumile paigutada päikesepaneele.

Planeeringujärgselt on lubatud krunte liita. Kruntide liitmisel summeeritakse liidetavate kruntide ehitusõigused.

Kruntide ehitusõigused on toodud tabelis 5.2.1 ning joonisel nr 4 ja 5 ehitusõiguse tabelis.

Tabel 5.2.1. Planeeritud hoonestatavate kruntide ehitusõigus ja muud tingimused

Krundi aadress	Krunt 1	Krunt 2	Krunt 3	Krunt 4	Krunt 5	Krunt 6
Krundi suurus (m ²)	388 473	66 151	33 207	52 622	54 979	53 956
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ¹²	TP, TT, TL, OE	TP, TT, TL, OB, OE	TP, TT, TL, OB, OE	TP, TT, TL, OE	TP, TT, TL, OE	TP, TT, TL, OE
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind (m ²)/täisehituse %	233084/60%	39690/60%	19924/60%	31572/60%	32988/60%	32374/60%
Hoonestusala suurus (m ²) ¹³	357858	58841	22321	44977	49098	39621
Lubatud suurim hoonete arv krundil	45	20	10	15	15	15
Hoonete maksimaalne kõrgus (m)	18	18	18	18	18	18

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned, ei sisaldu ehitusõiguses. Kruntidel nr 1, 3 ja 6 ei ole lubatud neid ehitada planeeritud hoonestusala väljapoole avalike teede suunas. Mujal planeeritud hoonestusala väljaspool on rajamine lubatud arvestades õigusaktidest tulenevate kitsenduste, piirangute, naabrusõiguste jmt-ga.

Kruntidel nr 2, 4 ja 5 on kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguseid ehitisi, mis on hooned, on lubatud rajada planeeritud hoonestusala väljaspool arvestades õigusaktidest tulenevate kitsenduste, piirangute, naabrusõiguste jmt-ga.

Kruntidel hoonestusala piiritlemisel on lähtutud maksimaalse hoonestamise võimalusest arvestades avaliku tee kaitsevööndit, olemasoleva ja planeeringuga ümbersuunatava maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndit, puurkaevu hooldusala ja sanitaarkaitseala, tuleohutuskujasid ja olemasoleva hoonestuse paiknemisest. Kruntide liitmisel on määratud lisanduv hoonestusala, kus võib hooned ehitada, kui eraldi krunte ei moodustata. Seoses olemasoleva hoonestuse asumisega kohaliku maantee ja riigitee kaitsevööndis, on hoonestusala määratud ka olemasolevate hoonete asukohas tee kaitsevööndis.

Kruntidele määratud hoonestusala on suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse asukohta ja kuju. Hoonestusala võib rajada teid/platse jm rajatise; planeeritud rajatise võib ehitada ka väljapoole hoonestusala. Joonisele on kantud planeeringu koostamise ajal teadaolevate võimalike erinevate ehitiste asukohad, mida projekteerimisel võib muuta.

Ehitusloa- või –teatisekohustusega hooned ei ole lubatud ehitada planeeritud hoonestusala väljapoole avalike teede suunas. Mujal planeeritud hoonestusala väljaspool on ehitiste rajamine lubatud arvestades õigusaktidest tulenevate kitsenduste, piirangute, naabrusõiguste jmt-ga.

Hoonete tehnilised seadmed ja nende osad, sh korsten, antenn ja muu taoline võivad ulatuda üle hoone suurima lubatud kõrguse: Vajadusel tuleb kõrgused täpsustada kohaliku omavalitsusega edasisel projekteerimisel.

Olemasolevat hoonestust võib remontida või muud moodi parendada. Rekonstrueerimisel või lammutamisel uushoonestuse rajamiseks tuleb jääda hoonestusala piiresse ja lähtuda määratud ehitusõigusest.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga kavandatud ei ole, kuna planeeringuala asukohast lähtudes puudub selleks vajadus.

¹² Vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*: TP- põllumajandusliku tootmisehitise maa, TT- tootmishoone maa, TL- laohoone maa, OE- elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, OB- biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa

¹³ Krundi hoonestusala suurus ei sisalda lisanduva hoonestusala suurust kruntide liitmise korral

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kavandatava kasutusotstarbega ja vajadusel tagada arhitektuursete võtetega ülenormatiivse müra leviku piiramine väljapoole krundipiire.

Arvestades ptk-s 5.8 tooduga on projekteerimisel lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Samuti on lubatud päikesepaneelid rajada maapinnale.

Planeeritud hoonetele planeeringuga arhitektuurilisi ja kujunduslikke tingimusi ei määrata, kuna ruumiliselt ei ole tegemist tundliku alaga. Nimetatud tingimused määratakse hoonete ehitusprojekti.

Planeeringualale uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada hoonestusalale jäävate olemasolevate tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevöönditega või vajadusel olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised ümber tõsta. Samuti tuleb vajadusel lahtine kraavitus asendada maa-aluste torustikega või projekteerida uued kraavid likvideeritavate asemele.

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

Vastavalt biometaanijaama arhitektuursele eelprojektile transporditakse tooraine tahkel kujul biometaanijaama juurde autotranspordiga ning ladustatakse silohoidla lõõvides. Tooraine vedelal kujul, milleks on peamiselt veiseläga ja vedelad toidujäätmed, transporditakse biogaasijaama juurde tsisternveokitega või pumbatakse mööda torustikku lähedalasuvast veisefarmikompleksist segamismahutisse. Segamismahutist pumbatakse vedel substraat käärititesse kas otse või tahke materjaliga segatuna läbi tahke tooraine etteandesüsteemi. Frontaallaaduriga täidetakse kaaluindikaatoritel asetsev tahke materjali doseerimispunker tahke substraadiga. Doseerimispunkri kõrval asub pump, kus segatakse kokku tahke ja vedel substraat ning millest toimub substraadi doseerimine käärititesse. Metaankäärituse bioloogiline protsess toimub mahutites kahe etapina – esimese astme mahutis ja järelmahutis. Soojusvahetiga tagatakse protsessi vajalik töötemperatuur vahemikus 37 °C kuni 42 °C. Järelkääritist väljuv kääritusjääk ehk digestaat pumbatakse olemasolevatesse lägamahutitesse. Biogaas liigub kääritist ja järelkääritist edasi biometaanipuhastuskonteinerisse. Biogaasi jahutamise käigus kondenseerub gaasist välja suurem osa seal sisalduvat veeauru, mille kondensaat kogutakse kokku ja pumbatakse lägamahutisse. Biogaas puhastatakse biometaaniks membraantehnoloogia abil. Enne biometaanipuhastuskonteinerisse suunamist komprimeeritakse puhastatud biogaas ehk biometaan nõutud rõhule. Biometaan pumbatakse spetsiaalsetesse gaasikonteineritesse ja müüakse biometaanitarbivatele ettevõtetele/ edasi müüvatele (CNG tanklad). Biometaanipuhastuskonteineri ning kõrgsurvekompressori käitamise ajal tekkinud soojust kasutatakse kääritite kütmiseks. Kääritite jaoks vajalik lisaküte saadakse rajatavast puiduhakke katlamajast (korsten kõrgusega 15,6 m). Selleks paigaldatakse katlamaja ja kääritite vahele kütetorustikud. Kavandatav programmijuhtimissüsteem kuvab tööprotseduure, võimaldab protsesside automaatjuhtimist, administreerib käitamisparameetreid, tuvastab ja teavitab rikestest ja seisakutest. Tähtsamatest hoonetest ja rajatistest on kavandatud veel tehnoruumi hoone ja küünalpõleti (ülemine ava asub maapinnast ca 6 m kõrgusel, kasutatakse juhul, kui puhastusseadmed ei tööta, biogaasi ja õhu segu põletatakse ära kasutades elektrilisi süütajaid).

5.3 Haljastus, heakord ja piirded

Sõltuvalt planeeritud kruntide asendiplaanilisest lahendusest ning krundi täisehitatusest tuleb ehitistest vaba ala haljastada. Haljastatud ala kujundamisel peab olema kasutatud mõistlikus proportsioonis nii kõrg- kui madalhaljastust. Krundid tuleb haljastada hoonete projekteerimise hetkel kehtiva üldplaneeringuga ette nähtud ulatuses¹⁴. Kõrghaljastuse ala tuleb arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Võimalusel säilitada olemasolev kõrg- ja madalhaljastus, kui puude ja põõsastike asukoht ja tervislik seisund seda võimaldab.

¹⁴ Vastavalt planeeringu koostamise ajal kehtival Väätsa valla üldplaneeringule tuleb tootmisettevõtte territooriumist 20- 30% haljastada sh haljastusest 60% tuleb arvestada kõrghaljastusena.

Tootmisalal haljasalade rajamine/säilitamine aitab kaasa kliimamuutustega seotud riskide leevendamisele (nt sademevee immutamine/liigse sademevee puhverdamine ning kuumasaarte tekke vältimine).

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb elamumaade ja tootmismaade vahele planeerida kaitsehaljastus. Lähimad elamumaad jäävad krundi nr 1 põhjapoolseimast olemasolevast laudast ca 210 m kaugusele loodesuunda. Elamumaadele lähemale uushoonestust kavandatud ei ole. Elamumaade õuealad on kõrghaljastusega ümbritsetud. Krundil nr 1 ja 3 on soovituslik planeeritud kõrghaljastus istutada krundi põhja- ja loodeossa (jättes haljastusest vabaks teekaitsevööndid) tekitamaks lisapuhvri elamumaade suunas.

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

Krundid on lubatud piirata hoonestuse ja keskkonda sobiva kõrguse ja materjaliga piirdega, et tagada alade ohutus ja kuritegevuse ennetamine. Piirdeaia ja värava rajamine on reguleeritud *ehitusseadustikus*. Erinevate rajatiste kavandamise eristustega, sh piirdeaia kavandamise eristustega tuleb arvestada riigitee kaitsevööndis¹⁵ ning maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis¹⁶.

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

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgneb põhjasuunas 9370150 Saueaugu teega ja põhja- ja lääneosas 15206 Lõõla- Piiumetsa kõrvalmaantee km 0,77-1,36. Juurdepääs krundile nr 1 säilib nii riigi- (km 1,078) kui kohalikult teelt. Erinevad juurdepääsud võimaldavad territooriumi paremini organiseerida ning erinevatest suundadest saavad siseneda eri otstarbega sõidukid. Riigiteele uusi mahasõite kavandatud ei ole.

Riigiteelt mahasõidul (km 1,078) on tagatud nähtavust piiravate takistuste vaba nähtavuskolmnurk ning riigitee ääres on tagatud normatiivne külgnähtavus.

Planeeringu koostamise ajal ehitati krundile nr 1 ehitusloakohustuslik rajatis- päikeseelektrijaam, mis omab kasutusluba nr 2112371/01782. Päikeseelektrijaam jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse. Planeeringu kohaselt riigitee kaitsevööndisse ehitusloakohustuslikke hooned planeeritud ei ole.

Kohalikult teelt on kavandatud täiendav juurdepääs krundile nr 6. Kruntide nr 2-5 juurdepääs on tagatud olemasoleva sõiduteega krundil nr 1 ja planeeritud sõiduteega kruntidel nr 1 ja 2. Planeeritud juurdepääsude asukohti on lubatud piki krundipiiri nihutades projekteerimisel täpsustada.

Planeeringualal on kavandatud hoonete vahelised kõvakattelised teed ja platsid, mis tagavad autoliikluse sujuva liiklemise ning korrastatud territooriumi. Krundisest teede ja platside asukohad täpsustuvad projekteerimisel. Hinnanguliselt on kruntide nr 1 ja 2 igapäevane liikluskoormus ca 60 veokit ööpäevas.

Krundi nr 1 puhul on tegemist töötava tootmisalaga, kus olemasolev parkla olemasoleva põllumajandussõidukite tankla vahetus läheduses võimaldab ligikaudu 35 sõiduki parkimise. Kui sõidukite parkimiskohtade vajadus suureneb, tuleb ehitiste asukohtadest lähtuvalt kavandada uus parkimisala selleks sobivasse kohta.

Projekteerimisel tuleb planeeritud kruntidel sõidukite parkimisvajaduse arvestamisel lähtuda reaalsest vajadusest. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimine on lubatud vaid krundi mahus.

¹⁵ Vastavalt ehitusseadustikule

¹⁶ Vastavalt määrusele nr 64 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.

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.

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.

Mootorsõidukite parklad on tuleb eraldada muust keskkonnast põõsaste- või puudereaga, soovitatavalt 3-5 m laiusena, ning jagada haljastusega, väikevormidega kuni 20 autokohaga osadeks.

Hoonetesse sissepääsud siduda parkimisaladega.

Krundile nr 1 ja 6 ulatub kohaliku tee nr 9370150 kaitsevöönd 20 m¹⁷ ning krundile nr 1 ja 3 riigitee nr 15206 kaitsevöönd 30 m¹⁸. Maantee kaitsevöönd tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Kaitsevööndis kehtivad piirangud on toodud ptk-s 5.9.1.

5.5 Tehnovõrgud- ja rajatised

Krundil nr 1 asub Lõõla piimakarjafarm, mis on varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega (elekter, side, vesi, kanalisatsioon, sademevesi, küte, tuletõrjevesi). Uusehitiste ehitamisel tuleb vajadusel tehnovõrke ümber tõsta, et oleks tagatud nende kaitse (vt ptk 5.9.2). Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse.

Keskkonnaregistris kajastub planeeringualal puurkaev registrikoodiga PRK0010504 põhjapoolseima hoonestuse asukohas. Puurkaevu asukoht ei kajastu planeeringu aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil. Juhul, kui puurkaev katastriüksusel siiski eksisteerib, tuleb see tamponeerida ja kustutada Keskkonnaregistrist.

Riigiteega ristuvaid tehnovõrke planeeritud ei ole.

Põhimõtteline tehnovõrkude lahendus on graafiliselt vaadeldav joonisel nr 4 ja 5. Planeeritud tehnovõrkudele pole joonisel graafilise loetavuse huvides kaitsevööndeid näidatud (vt ptk 5.9.2.). Tehnovõrkude konkreetsed asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega.

5.5.1 Veevarustus

Lõõla piimakarjafarm, mis jääb planeeritud krundile nr 1, saab toimimiseks vajaliku tarbevee puurkaevudest katastrinumbriga 8927 (keskkonnaregistrikood PRK0008927), 52325 (keskkonnaregistrikood PRK0052325) ja 52324 (keskkonnaregistrikood PRK0052324). Puurkaevu nr 8927 (mis ei asu planeeringualal) abil varustatakse veega ka lähima ümbruskonna majapidamisi. Vastavalt ettevõtte keskkonnakompleksloale on Lõõla piimakarjafarmi lubatud veevõtt 8927 puurkaevust 192 m³/d (70 080 m³/a), 52325 kaevust 80 m³/d (29 200 m³/a) ja 52324 kaevust 419 m³/d (152 932 m³/a). Puurkaevude pumpamiskatsete tulemused ja ka teiste piirkonna puurkaevude keskkonnaregistri andmed näitavad, et kaevude veeandvus on suur. Seega kõikide planeeritud kruntide veevajadus on jätkuvalt võimalik tagada olemasolevatest puurkaevudest katastrinumbriga 8927, 52325 ja 52324. Krundisiseste veetorude asukoht täpsustatakse projekteerimisel.

5.5.2 Reoveekanaliseerimine

Krundi nr 1 olme-, tehnoloogiline ning lautadest lähtuv reovesi juhitakse vedelsõnnikulaguunidesse. Territooriumi loodeosas asuv reoveepuhasti on likvideeritud. Ka silohoidla silomahlad juhitakse vedelsõnnikuhooldlasse. Tehnoloogilisest reoveest käideldakse eraldi loomade sõrgade puhastamisel

¹⁷ Vastavalt Väätsa valla üldplaneeringule

¹⁸ Vastavalt ehitusseadustikule

ning desinfitseerimisel tekkivaid vedelikke, neid ei suunata sõnnikukäitlusesse, vaid kogutakse 10 m³ suurusesse kogumismahutisse ning suunatakse käitisest välja ohtlikke jäätmeid käitlevale ettevõttele.

Kõikide planeeritud kruntide reovesi on kavandatud juhtida olemasolevatesse vedelsõnnikulaguunidesse või osaliselt tühjendatavatesse kogumismahutitesse. Juhul kui isevoole toru ehitamine ei ole maapinna kõrguste tõttu võimalik, tuleb rajada pumplad ja survetorustikud. Krundisistest reovee kanalisatsioonitorude ja perspektiivsete pumplate asukohad täpsustatakse projekteerimisel.

Krundile nr 2 ja perspektiivis ka nr 3 ehitatava biogaasijaama valmides on kavandatud kõikide planeeritud kruntide reovesi juhtida pumpla abil biogaasijaama, kus sellest koos veiseläga, veise tahkesõnniku, toidujäätmete ja rohtse biomassiga toodetakse biometaan.

5.5.3 Sademevee ärajuhtimine

Krundil nr 1 toimub sademeveekäitus mitmel viisil. Kõvakattega platsidelt/teedelt kogutakse võimalikult palju sademevett kokku sademeveemahutisse ning taaskasutatakse farmi tegevuses. Ülejäänud alal juhitakse sademevesi territooriumil asuvasse kraavidesse või imbub see maapinda. Ka uusehitiste ehitamisel on kavandatud käidelda sademevett samamoodi.

Planeeritud kruntidel nr 2-6 on kavandatud sademevesi haljasmaal immutada, kõvakattega aladelt kokku koguda ning taaskasutada (nt krundil nr 2 biogaasijaama kompleksis pumbatakse segamismahutisse) või suunata olemasolevatesse ja planeeritud kraavidesse. Haljasmaal immutamine võimaldab sademeveel imbuda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist ning vähendades suublasse juhitava sademevee hulka.

Projekteerimisel tuleb vajadusel jagada alad alamvalgaladeks ning modelleerida täpsed sademevee vooluhulgad iga alamvalgala kohta. Eelkõige on vajalik täpsustada Hauginiidu oja ning Madissaare oja suunatavate alamvalglate sademevee kogused ning kontrollida neil veekogudel paiknevate truupide läbilaskvust. Juhul, kui ojad või truubid on liiga vähese läbilaskvusega, tuleb need korrastada ja vajadusel vahetada suuremate vastu. Sobivamaks lahenduseks võib pidada neile tehislise märgalade näol puhvermahtude rajamist. Tehismärgalad kraavidel ühtlustavad oja suunatavaid vooluhulki, kuid neis ärastatakse ka veega ärakantavaid toitaineid (farmi territooriumilt sademeveega paratamatult kandub toitaineid ka suublasse). Sademevee juhtimine maaparanduslikeesse eesvooludesse tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga (vt ptk 5.5.10).

Eraldi väljalasu kaudu tuleb ära juhtida krundil nr 1 asuva põllumajandusmasinate tankla ning kavandatud kruntidele planeeritavate enama kui 10 kohaga autoparkla territooriumi sademevesi, kuna see tuleb enne suublasse juhtimist puhastada õli-liivapüüduris. Eelnevalt puhastatud sademevesi juhitakse kraavidesse.

Sademevee suublasse juhtimisel tuleb tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks. Veekogusse või pinnasesse juhitava vee saastenäitajad peavad vastama kehtestatud normidele¹⁹.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee nr 15206 alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

5.5.4 Elektrivarustus, välisvalgustus

Krundi nr 1 loodeosas asub Saueaugu:(Türi) alajaam, millega seotud elektriliinid on kõik maa-alused. Krundile rajatud päikeseelektrijaama ühendamiseks on olemasoleva liitumiskilbi kõrvale paigaldatud uus sokliga jaotuskeskus koos otseliini arvestiga, inverter päikesepaneelide aluskonstruktsiooni külge.

¹⁹ Vastavalt määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹

Liitumiskilbist kuni selle kõrvale paigaldatud jaotuskeskuse ja kuni päikesepaneelide aluskonstruksiooni küljes asuva inverteri asukohani kulgeb 0,4 kV maakaabelliin.

Krundi nr 1 olemasolev hoonestus saab elektritoite maa-aluste liinidega ala idaossa rajatud ettevõttele kuuluvast alajaamast. Ka krundile planeeritud uushoonestus saab perspektiivselt elektrivarustuse samast alajaamast. Samuti on krundi nr 6 elektrivarustus planeeritud krundi nr 1 olemasolevast alajaamast.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele 25.10.2022 nr 428908 (kehtivad kuni 25.10.2024) on kruntide nr 2-5 elektrivarustuse tagamiseks krundile nr 2 planeeritud komplektalajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliinidega Saueaugu ja Ojasoo alajaamadest (vt asukohad joonis nr 1). Ojasoo alajaamast on kavandatud põhimõtteline liinikoridor paralleelselt sealt kulgeva keskpinge õhuliiniga selle kaitsevööndisse. Täpne liinikoridor määratakse projekteerimisel. Planeeritud alajaam on kavandatud juurdepääsutee äärde ning sellele peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on kavandatud 0,4 kV maakaabelliinid olemasolevast või planeeritud alajaamast ning kruntide piiridele tuleb sobivasse asukohta projekteerida 0,4 kV liitumiskilp-kaablikapp. Võimalusel tuleb projekteerida üks liitumiskilp mitme krundi kohta ning territooriumile, kus oleks tagatud alati vaba teenindusvõimalus. Elektri kaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsevöönditesse.

Projekteerimisel näha vajadusel ette krundisisene välisvalgustus teede, parkla ja/või platside alal ja hoonete ümbruses.

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

5.5.5 Soojusvarustus

Lõõla piimakarjafarmi olemasoleva ja planeeritud hoonestuse soojavarustus on lahendatud/lahendatakse piima jahutamisel eralduva soojusega. Planeeritud kruntide nr 3-6 soojavarustuse lahendamisel on soovitatav kasutada süsteeme, mis on energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud küttelahendused on näiteks elektriküte ja soojuspumpad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Kütteliigid täpsustatakse projekteerimisel.

Arvestades energiatõhususe nõudeid (vt ptk 5.9), on soovitatav näit olme- ja kontorihoonete projekteerimisel kavandada ka päikeseenergia kasutamise võimalused.

Krundile nr 2 on planeeritud biogaasijaam, mis toodab biometaanit ehk rohelist transpordikütust. Protsessi vahesaaduseks, mida gaasipuhastuse protsessis kasutatakse, on biogaas. Biometaanit puhastuskonteineri ning kõrgsurvekompressori käitamise ajal tekkinud soojust saab kasutada kääritite kütmiseks. Kääritite jaoks vajalik lisaküte on kavandatud saada rajatavast puiduhakke katlamajast. Selleks on kavas paigaldada katlamaja ja kääritite vahele küttetorustikud. Omaette hoone moodustab kääritite vahele jääv ning nendega blokeeritud tehno ruumi hoone. Biogaasijaama tehno ruumi kütmisel on kavandatud kasutada soojuspumpa või muid elektriseadmeid näiteks elektriradiaatoreid – tagamaks vedelike mitte külmumise olukorras kui biometaanijaam seisab. Juhtimiskeskuse kütmiseks saab kasutada samuti kavandatavat katlamaja või kütteseadmeid nagu õhk-õhk soojuspump vmt. Eeldatavalt paigaldatakse lisaks elektriradiaatorid ning näiteks duširuumi elektripõrandaküte olukorras, kui biometaanijaam seisab. Kütteviisid täpsustuvad projekteerimisel. Biogaasist võimaliku elektri ja soojuse tootmise võimalus selgineb samuti projekteerimisel.

5.5.6 Sidevarustus

Ala idaosas asub Väätsa Agro AS-le kuuluv andmesidemast, millel asuvad seadmed kuuluvad AS-le Telia; mastist on suunatud otselink AS Telia Särevevere masti.

Seoses uushoonestuse kavandamisega krundile nr 1 on planeeritud olemasolev andmesidemast krundil ümber paigutada. Konkreetne masti asukoht määratakse projekteerimisel.

Kogu planeeringuala sidevarustus on tagatud alale jäävalt andmesidemastilt.

5.5.7 Vertikaalplaneerimine

Maapinna kõrguste olulist ja põhimõttelist muutmist planeeringualal kavandatud ei ole (arvestama peab ligikaudse olemasoleva pinnase reljeefiga). Vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda ehitusprojektide staadiumis tulenevalt kruntide asendiplaanilisest lahendusest. Vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee äravool. Sademevee suunamine ja valguva vee hulga suurenemine naaberkruntidel on keelatud.

5.5.8 Tuletõrje veevarustus

Planeeritud kruntidele kavandatud tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisi (tööstus- ja laohooned). Planeeritud hoonete tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt *tuleohutuse seadusele* peab ehitisel olema nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht²⁰, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega.

Krundil nr 1 asuvad tuletõrjeveemahutid (ala põhjaosas, maht ca 100 m³) ja sademeveemahutiga (olemasoleva kontori hoone vahetus läheduses, maht 216 m³) ühendatud hüdrant. Olemasoleva hoonestuse tuletõrjeveevarustus on nimetatud veevõtukohtadest tagatud, kuid samale krundile kavandatud uushoonestuse ning teiste planeeritud kruntide hoonete tuletõrjeveevajadust need ei rahulda.

Krundil nr 2 biogaasijaama kompleksi välise tulekustutusvee tagamiseks on eelprojekti kohaselt kavandatud kuiv hüdrant ning tiik mahuga 250 m³. Samaaegselt territooriumil tekkida võivate tulekahjude arvuks on arvestatud üks tulekahju. Ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud 20 l/s 3 h jooksul (vajalik vooluhulk 216 m³).

Vastavalt määrusele nr 10²¹ peab üldjuhul tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse ehitusprojektis lähtudes hoone suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusest. Minimaalne vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s ning see peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Kavandatud kruntidele on ette nähtud normatiivse tulekustutuseks vajaliku vooluhulga tagavate tuletõrjeveemahutite projekteerimine ja rajamine hoonetest normatiivsele kaugusele. Mahutid on kavandatud veega täita olemasolevatest puurkaevudest. Krundid on planeeritud piisava suurusega, mis võimaldavad mahutite paigaldamise. Tuletõrjeveehoidlatele peab olema ligipääs igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega ning kruntide asendiplaanilise jm lahenduse väljatöötamisel peab arvestama päästesõiduki gabariitide ja pööramisraadiustega. Planeeringu realiseerimisel, lähtudes

²⁰ Veeallika juures olev aasta ringi kasutatav rajatis, mille kaudu võetakse vett pääste- ja demineerimistöodeks ning veekahuri täitmiseks

²¹ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

moodustatud kruntide arvust ja kruntidele kavandatud hoonete mahust, tuleb kustutusvee normvooluhulgad ja nendele vastavad tuletõrjeveehoidlate suurused määrata ehitusprojektiis. Projekteerimisel hoonete kõrguste, piirpindala vm näitajate ning kustutusvee normvooluhulga määramisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega. 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 ehitusprojektiis).

5.5.9 Maaparandus

Planeeringuala lääneosa, kaasa arvatud alal oleva laudakompleksi ümbrus, jääb Hauginiidu maaparandusehitise 6112740020010/001 alale, millel paikneb põllumajandusmaa kuivendussüsteemi drenaaž ja eesvool K-1 kaitsevööndiga 12 m²². Planeeringuala kaguosa jääb Lõõla maaparandusehitise 6112780020040/001 alale ja piirneb eesvooluga K-1 kaitsevööndiga 12 m²³. 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, nagu jõgi, oja, kanal või kraav, sealhulgas peakraav) kaitsevööndis ei tohi harida maad lähemal kui 1 m eesvoolu pervest.

Vastavalt *maaparandusseadusele*²⁴: 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.

Planeeringuala puhul on tegemist tootmismaaga, kus maaparandussüsteemi kasutusotstarve kinnisasjal ei ole lõppenuks määratud ega maaparandussüsteemide registrisse ega kitsenduste kaardile ei ole tehtud asjakohast muudatust.

Planeeringuga on kavandatud krundile nr 2 jääva Hauginiidu maaparandusehitise 6112740020010/001 eesvoolu K-1 asukohta muuta, et krundi oleks võimalik komplekselt kasutada. Eesvool K-1 on kavandatud kruntide nr 2 ja 3 piirile ning olemasoleva eesvooluga seotuks krundile nr 2 uue ühenduslõiguga paralleelselt Tooma katastriüksuse (kt 93701:001:1292) ja krundi nr 2 piiriga. Uus ühenduslõik on kavandatud arvestusega, et eesvoolu perv asub 1 m kaugusel kinnistute ühisest piirist ning selliselt ei sea eesvool kitsendust maaharimise osas Tooma katastriüksusel (kt 93701:001:1292). Küll aga ulatub Tooma katastriüksusele 11 m ulatuses eesvoolu kaitsevöönd, kus tuleb arvestada kehtivate piirangutega. Samasugused piirangud kehtivad ka säilival olemasoleval eesvoolul Tooma kinnistu ja planeeritud krundi nr 4 ühisel piiril. Kraavi nihutamiseks Tooma katastriüksuselt lähtuvate läbilõigatud drenidele ja kollektoritele tuleb tagada pääs eesvoolu, ehitades vajadusel välja täiendavad suudmed ja kollektorid.

Samuti on planeeritud uusehitised olemasoleva drenaažisüsteemi peale ning uued lahtised ja torustatud kuivendussüsteemid. Seega on kavandatud kruntidel tootmistegvus, kuid alale jäävaid olemasolevaid ja ümberpaigutatavaid eesvoole on kavandatud kasutada alalt liigvee ärajuhtimiseks.

Vastavalt *maaparandusseadusele*²⁵: kui kinnisasjal, mille sihtotstarvet kavatsetakse muuta, asuva reguleeriva võrgu osa moodustab maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga ühise reguleeriva võrgu, kooskõlastab Põllumajandus- ja Toiduamet kinnisasja omaniku taotluse sihtotstarbe

²² Vastavalt määrusele nr 64 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord

²³ Vastavalt määrusele nr 64 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord

²⁴ § 51 lg 4

²⁵ § 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 planeeritud kruntide 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.

Planeeringuala ümbruses jätkub põlluharimine maatulundusmaal, kus maaparandus tagab viljelusväärtuse suurendamise või keskkonnakaitse. Vastavalt *maaparandusseadusele*²⁶ peab maaparandussüsteemi reguleeriv võrk muuhulgas tagama maaviljeluseks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima hajukoormuse leviku ohu ning eesvool tagama liigvee äravoolu kuivendussüsteemist 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 (vajadusel uute kollektorite rajamine ja olemasolevate drenide nendega ühendamine, läbilõigatud drenide otsakorkidega sulgemine, vajadusel uute kollektorite ja drenide rajamine ning nende sidumine olemasoleva võrguga jmt) vastavalt *maaparandusseadusele*. Maaparandusehitiste rekonstrueerimistööd tuleb teha enne planeeringualal ehitistele ehitusloa väljastamist.

Maaparandusehitiste rekonstrueerimise korral projekteerimistingimuste taotluse, ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti ning kasutusloa taotluse ja ehitusdokumendid tuleb planeeritud kruntide omanikel esitada Põllumajandus- ja Toidu ametile (PTA).

Hauginiidu ja Lõõla maaparandusehitistele planeeritud muud ehitusprojektid kooskõlastab muu loa andja või ehitusteatise menetleja PTA-ga²⁷.

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 PTA-ga. Lisavee juhtimise kooskõlastab muu loa andja või ehitusteatise menetleja PTA-ga.

Projekteerimisel lähtuda *maaparandusseadusest*.

5.6 Tuleohutuse tagamine

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

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega²⁸.

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

²⁶ Maaparandusseaduse § 5

²⁷ Maaparandusseaduse §50 lg 1

²⁸ Siseministri 30.03 2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

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.

Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist (konkreetsed hoonete kogupindalad, millal saab hoonetekompleksi üheks hooneks lugeda on toodud ülal nimetatud õigusaktis).

Planeeritud hoonestusalad on kavandatud normatiivsele kaugusele krundipiiridest, hoonestusalade sidumine krundipiiridega on nähtav joonisel nr 4 ja 5.

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega teedelt. 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.

Biogaasi puhul on tegemist ohtliku kemikaaliga²⁹. Planeeringualale kavandatud biogaasi tootmiskompleksis ei ole planeeritud tootmist ega toodangu ladustamist sellises mahus, et alal hoitava biogaasi kogus saavutaks ohtliku ettevõtte künniskogust (5 tonni). Kuna planeeringualale kavandavate seadmetes jääb biogaasi kogus alla 5 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 ja müüa biometaani tarbivatele ettevõtetele. Gaasimahuti täitumisel on kavas kogumismahuti biogaasi tootmisalalt ära transportida.

Krundile nr 2 ja perspektiivis nr 3 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.

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, gaasloikamine, lihvimine jne on plahvatusohtlikes piirkondades keelatud. Kõigis piirkondades tuleb teostada tööd ainult ohutusnõudeid rangelt järgides. Torustike soojusisolatsioonis kasutada maksimaalselt mittesüttivat soojaisolatsioonimaterjali³⁰.

5.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Projekteerimisel tuleb ette näha parklate ja sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustatus ning hoone/territooriumi lahenduses mitte kavandada n-õ 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.

Erinevate kasutusotstarvetega alade tähistamiseks kasutada erinevaid suunaviitasid. See loob inimestele turvatunde, suurendab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab seega kuriteohirmu.

²⁹ Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 10 lisa tabeli 2 „Ohtlikud kemikaalid“ punktile 18

³⁰ Lõõla biometaanijaama arhitektuurne eelprojekt

Tootmisega mitteseotud inimeste pääs alale peab olema kontrollitud ja piiratud. Soovitatav on kasutada videovalvet.

5.8 Keskkonnatingimused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise eelselt koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (edaspidi KSH EH) eesmärgiga välja selgitada planeeringulahenduse elluviimisega kaasnev võimalik keskkonnamõju ja selle ulatus. Töö käigus hinnati võimalikke mõjusid keskkonnale ning kaaluti leevendavate meetmete seadmise vajadust ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks.

Lõõla piimakarjafarmis on kavandatud loomade arvu suurendada vastavalt: lüpsilehmi 3 815, vasikaid 1 439 ja noorloomi 1 100. Lisaks olemasolevatele vedelsõnnikulaguunidele (200 000 m³), tahesõnnikuhoidlatele (4 224 m³) planeeritakse ehitada juurde üks tahesõnnikuhoidla mahutavusega 3 381 m³. Separeeritud tahefraktsiooni hoidla pindalaga 928 m² laiendatakse 1 928 m²-ni.

Planeeringuala veevarustus on kavandatud olemasolevate puurkaevude baasil. Vastavalt AS Väätsa Agro Lõõla farmikompleksi puurkaevude tootlikkuse uuringule nimetatud puurkaevude pumpamiskatsete tulemused ja ka teiste piirkonna puurkaevude keskkonnaregistri andmed näitavad, et puurkaevude tootlikkus on suur, eriti Siluri veekihti avavatel puurkaevudel.

Puurkaevude veetaseme alanduse ja vee välja pumpamisel kujuneva alanduslehtri ulatuse ehk kaevu mõjuraadiuse arvutamisel jõuti järeldusele, et Lõõla laudakompleksi laienemisel veevõtu suurenemine kuni 24 m³/h puurkaevu kohta ei too kaasa veetaseme alanemist piirkonna puurkaevudes ega muud keskkonnamõju. Arvestades teiste puurkaevude kauguseid, veekihi veeandvust, puurkaevude tootlikkust, keskkonnakompleksloa nr KKL/324931 alusel lubatud veevõttu Lõõla laudakompleksi puurkaevudest PRK0052324, PRK0052325, PRK0008927 (ei asu planeeringalal) ja PRK0008918 (ei asu planeeringalal) ei mõjuta negatiivselt piirkonna veevarustust.

Farmi laienduse realiseerimisel tuleb järgida puurkaevude sanitaarkaitsealade ulatust ja selle puhul *veeseaduses* ja *looduskaitseaduses* kehtestatud piiranguid ning nõudeid.

Lõõla piimakarjafarmi laiendusega saab mahutada kokku 207 605 m³ sõnnikut. Farmi laiendusega tekib arvutuslikult aastaga kokku ca 114 482 t sõnnikut, mis töödeldakse biogaasijaamas. Seega kavandatavad sõnnikuhoidlad on piisava mahuga, et mahutada aasta jooksul tekkiva sõnniku kogus.

KSH EH käigus modelleeriti lõhnaainete hajumiskaart ka kehtiva detailplaneeringu lahendusele (2013. a modelleerimist läbi ei viidud). Selle tulemusel leiti, et lõhnaainete hajumine laudahoonetest ja hoidlatest on planeeritava lahenduse korral ligilähedane 2013. a KSH protsessis hinnatud DP lahenduse lõhnaainete hajumisele. Seega on 2013. a KSH aruandes lõhnaainete leviku mõju piisaval määral hinnatud.

Lähipiirkonna arengule avaldub sotsiaalmajanduslikus võtmes planeeringuga pigem positiivne mõju, kuna see toob kaasa kohalikele elanikele töökohti

KSH EH tulemusel leiti, et aruandes kirjeldatud tingimustel ei ole planeeringu elluviimisel põhjust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* mõistes ning täiendava keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik.

Olulist ebasoodsat mõju tuleb vältida ning ebasoodsat mõju leevendada rakendades järgmisi leevendavaid meetmeid:

- Sõnniku käitamisega 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;
- Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müra levikut välisterritooriumile);
- 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.

Krundil nr 1 paikneval farmil ning perspektiivsete kruntide valdajatel peab avariiliste situatsioonide (nt heitvee ärajuhtimine jne) 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 sagenemine³¹. 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 reostumist³². Planeeringualal säilivad ning rajatakse juurde kraave, mis seda eesmärki täidavad.

Planeeritavaid haljasalasid saab kasutada hoonete katustelt valguva sademevee pinnasesse immutamiseks, kõvakattega parklaaladelt ja teedelt kogutavat sademeveet 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) juhatakse.

Käesoleval planeeringualal juhitakse sademeveet suublasse 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 piirväärtustele³³ ja veeloga või kompleksloaga määratud heitkogustele³⁴.

Veeluba ei ole vaja kuni ühe kuupmeetri heitvee veekogusse juhtimiseks ööpäevas või kuni viie kuupmeetri heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas, kui see tegevus vastab *veeseaduse* § 128 lg 7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele.

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

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).

³¹ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

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

³² Veeseadus

³³ Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹

³⁴ Veeseadus

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

Riigitee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud võimalikest riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning teavitanud, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda muuhulgas kehtivatest normdokumentidest, mis käsitlevad välisõhus leviva müra normtasemeid ja mürataseme mõõtmise, määramise ning hindamise meetodeid; müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodeid; ehitiste helisolatsiooninõudeid, õhu- ja löögimüra ning vibratsiooni piirväärtuseid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodeid. Planeeringulahenduse realiseerimisel peab normatiivse mürataseme tagama planeeringust huvitatud isik.

Riigiteest nr 15206tingitud võimalikud mõjud (müra, õhusaaste, vibratsioon) planeeringualale sisuliselt puuduvad, kuna riigimaantee liikluskoormus on madal ning tundlikku hoonestust (näiteks eluhooned) selle ääres käsitletaval lõigul ei asu ning ei ole kavandatud. Tootmishooned ei ole suure müratundlikkusega.

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

Peamised krundil nr 1 paikneva piimakarjafarmi 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 määrdained). Erinevad jäätmeliigid tuleb koguda eraldi. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Türi valla jäätmehoolduseeskirjale*. Objektil tekkinud ehitusjäätmed tuleb taaskasutada või kõrvaldada läheduse põhimõtet järgides vastavat jäätmeluba omavas ehitusjäätmete käitlusettevõttes. Ohtlikud ehitusjäätmed tuleb üle anda jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlejale. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs.

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. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruuses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruuses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

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:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;

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

- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Krundile nr 2 ja perspektiivse võimalusega ka krundile nr 3 on kavandatud lokaalne energia tootmise süsteem- biogaasijaam. Biogaasijaama puhul on tegemist otsese ringmajandamise näitega, kus piimafarmist pärinev sõnnik kasutatakse ära roheenergia tootmiseks, mida saab ära kasutada samas tootmiskompleksis. Tootmistsükli läbinud sõnnik jõuab põllumaa väetisena tagasi maapinda.

5.9 Piirangud

5.9.1 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Kohaliku tee nr 9370150 20 m³⁶ laiuses kaitsevööndis ning riigitee nr 15206 30 m laiuses kaitsevööndis on keelatud: ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist; ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast; takistada ehitisele juurdepääsu; takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist; takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist; muud seaduses sätestatud tegevused. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Samuti on tee kaitsevööndis keelatud: paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraie; teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus³⁷.

5.9.2 Servituudi seadmise vajadus

- Krundile nr 1 ja 2 on vajalik seada transpordi juurdepääsu servituut kruntide nr 4 ja 5 kasuks.
- Krundile nr 1 on vajalik seada isiklik kasutusõigus Saueaugu:(Türi) alajaama teenindamiseks ja kasutamiseks võrguvaldaja kasuks.
- Krundile nr 1 on eeldatavalt vajalik seada tehnovõrgu juhtimise servituut kõikide ülejäänud planeeritud kruntide ning alajaama valdaja kasuks.
- Krundile nr 2 on eeldatavalt vajalik seada tehnovõrgu juhtimise servituut kruntide nr 4 ja 5 kasuks.
- Krundile nr 6 on vajalik seada tehnovõrgu juhtimise servituut krundi nr 1 kasuks.
- Krundile nr 2 planeeritud alajaama toide on kavandatud maakaabelliinidega Saueaugu ja Ojasoo alajaamadest. Ojasoo alajaam jääb planeeringualast väljapoole selle kirdenurgast ca 800 m kaugusele kirdesuunda. Põhimõtteline liinikoridor on kavandatud olemasoleva õhuliini kaitsevööndisse ning läbib kinnistuid: Tooma (kt 93701:001:1291), Piimatööstuse (kt 93701:001:0299), Paemäe (kt 93701:001:1181), Ivaski- Põllu (kt 93701:001:0052), Kooli (kt 93701:001:0315) ja Jaani (kt 93701:001:0303). Kavandatud koridori järgides on vajalik seada isiklik kasutusõigus nimetatud kinnistutele võrguvaldaja kasuks.

Põhimõtteline servituutide seadmise vajadus planeeringualal on kajastatud joonisel nr 6.

Tehnovõrkude isiklikud kasutusõigused ja servituudid seatakse kaitsevööndite ulatuses. Servituudid seatakse *asjaõigusseaduses* sätestatud korras.

³⁶ Vastavalt Väätsa valla üldplaneeringule

³⁷ Ehitusseadustik

5.9.3 Tehnovõrkude kaitsevööndid

- 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; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest jne;
- 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 jne.

5.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

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 krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

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

Detailplaneeringu kohaste kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Kinnisasja omanikul tuleb esitada PTA-le kinnisasja sihtotstarbe muutmise kooskõlastuse taotlus, (taotluse vorm on leitav PTA veebilehel).

Hauginiidu ja Lõõla maaparandusehitistele planeeritud muud ehitusprojektid kooskõlastab muu loa andja või ehitusteatise menetleja PTA-ga³⁸.

Ehitusprojektide lahenduse muutused, mis võivad mõjutada maaparandussüsteemi toimimist, tuleb kooskõlastada PTA-ga. Lisavee juhtimise kooskõlastab muu loa andja või ehitusteatise menetleja PTA-ga.

Planeeringualal ehitusprojekti lahenduse muudatused, mis puutuvad kokku maaparandussüsteemi rajatistega või võivad mõjutada maaparandussüsteemi toimimist tuleb lähtudes *maaparandusseaduse* § 50 lõikest 1, loa andjal, ehitusteatise menetlejal või muu loa andjal eelnevalt kooskõlastada PTA-ga.

Planeeringualaga seotud projektides tuleb käsitleda maaparandussüsteemi rajatise nii, nagu need on *maaparandusseaduse* ja maaparandussüsteemide registri andmete (MaaParSS 40) tähenduses.

Maaparandussüsteemi eesvool (K-1), drenaažisüsteemide torustik ja drenaažarmatuur (drenaažisuue, drenaažikaev) tuleb rekonstrueerida enne planeeringualal *maaparandusseaduse* tähenduses muu ehitisele ehitus- või muu loa andmist ning muu ehitise ehitamist.

Planeeringualal biometaanijaama ja selle teenindavate rajatiste ehitamiseks tuleb Hauginiidu maaparandusehitise 6112740020010/001 eesvoolu K-1 ja drenaažkuivendus rekonstrueerimiseks maaparandussüsteemi omanikul järgida *maaparandusseaduse* § 29 lõiget 1 ja 2 sätestatud nõudeid.

³⁸ Maaparandusseadus

Maaparandussüsteemi rekonstrueerimiseks tuleb maaparandussüsteemi omanikul või õigusjärgsel esindajal esitada PTA-le projekteerimistingimuste taotlus (MaaParS 11), ehitusloa taotlus (MaaParS § 22) ja ehitusprojekti (MaaParS § 32) ning kasutusloa taotluse ja ehitamise dokumendid (MaaParS § 10) (taotluste vormid on leitavad PTA veebilehel).

Lähtudes *ehitusseadustiku* § 54 lõike 6 punktist 1, pärast muu ehitise valmimist kooskõlastada PTA-ga muu ehitise kasutusluba ja teostusjoonis.

Planeeritud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada³⁹ enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud, et ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Samuti, et kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringuga ei ole kavandatud tegevusi riigitee kaitsevööndis ega uusi riigiteega liitumisi või ristumiskoha ümberehitusi.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse.

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.

³⁹ Ehitusseadustik

B – JOONISED

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 20 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 1 000
3. Olemasolev olukord	M 1 : 1 000
4. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 1 000
5. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 1 000
6. Kruntimine ja kitsendused	M 1 : 6 000

C – KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Jrknr	Kooskõlastav organisatsioon/ isik	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht
1.	Päästeamet	09.12.2022 nr 7.2-3.4/7233-2	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse Hendrikson & Ko OÜ poolt koostatud Lõõla külas Suurfarmi detailplaneeringu tuleohutuse osale. Kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2957-2022-2	Planeeringu digitaalne lisade kaust
2.	Transpordiamet	18.11.2022 nr 7.2-2/22/23047-3	Transpordiameti eellane Maanteeamet kooskõlastas planeeringu 30.06.2020 kirjaga nr 15-2/20/26268-2. Korduvas kooskõlastamiseks esitatud planeeringus on kavandatud ära jätta biogaasi tankla, lisaks on planeeringu koostamise käigus koostatud puurkaevude tootlikkuse uuring. Detailplaneeringu alale on väljastatud biogaasijaama ehitusluba nr 2112271/39855 ja päikeseelektrijaama kasutusluba nr 2112371/01782. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. 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. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.	Planeeringu digitaalne lisade kaust
3.	Terviseamet	22.11.2022 nr 9.3-4/19/7327-8	Terviseameti lääne regionaalosakond on tutvunud esitatud planeeringu materjalidega ning kooskõlastab Lõõla külas Suurfarmi kinnisasja täiendatud detailplaneeringu.	Planeeringu digitaalne lisade kaust

Jrknr	Kooskõlastav organisatsioon/ isik	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht
4.	Põllumajandus- ja Toiduamet	03.01.2023 nr 6.2-2/310	Käesolevaga kooskõlastab PTA täiendatud Suurfarmi detailplaneeringu, kui arvestatakse maaparandusseadusest tuleneva maaparandussüsteemi nõuetega ja PTA alljärgnevate kooskõlastustingimustega: 1. Kinnisasja omanikul tuleb esitada PTA-le kinnisasja sihtotstarbe muutmise kooskõlastuse taotlus, (taotluse vorm on leitav PTA veebilehel). 2. Detailplaneeringualal ehitusprojekti lahenduse muudatused, mis puutuvad kokku maaparandussüsteemi rajatistega või võivad mõjutada maaparandussüsteemi toimimist tuleb lähtudes maaparandusseaduse § 50 lõikest 1, loa andjal, ehitisteatise menetlejal või muu loa andjal eelnevalt kooskõlastada PTA-ga. 3. Käesoleva planeeringualaga seotud projektides tuleb käsitleda maaparandussüsteemi rajatise nii, nagu need on maaparandusseaduse ja maaparandussüsteemide registri andmete (MaaParS§ 40) tähenduses. 4. Maaparandussüsteemi eesvool (K-1), drenaažisüsteemide torustik ja drenaažiarmaatuur (drenaažisuue, drenaažikaev) tuleb rekonstrueerida enne planeeringualal maaparandusseaduse tähenduses muu ehitisele ehitus- või muu loa andmist ning muu ehitise ehitamist. 5. Planeeringu alal, käesoleva biometaanijaama ja selle teenindavate rajatiste ehitamiseks tuleb Hauginiidu maaparandusehitise 6112740020010/001 eesvoolu K-1 ja drenaažkuivendus rekonstrueerimiseks maaparandussüsteemi omanikul järgida maaparandusseaduse § 29 lõigetes 1 ja 2 sätestatud nõudeid. 6. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimiseks tuleb maaparandussüsteemi omanikul või õigusjärgsel esindajal esitada PTA-le projekteerimistingimuste taotlus (MaaParS 11), ehitusloa taotlus (MaaParS § 22) ja ehitusprojekti (MaaParS § 32) ning kasutusloa taotluse ja ehitamise dokumendid (MaaParS § 10) (taotluste vormid on leitavad PTA veebilehel). 7. Lähtudes ehitusseadustiku § 54 lõike 6 punktist 1, pärast muu ehitise valmimist kooskõlastada PTA-ga muu ehitise kasutusluba ja teostusjoonis.	Planeeringu digitaalne lisade kaust
5.	Elektrilevi OÜ	18.11.2022 nr 8894013907	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastus nr 4934601938/03.06.2020 on annulleeritud.	Planeeringu digitaalne lisade kaust