



AS VMT EHITUS

Reg. nr. 10215641 Reimu tee 27, Viljandi 71010 Telefon 43 49740, faks 43 49701, e-mail: ehitus@vmt.ee
EP 10215641 – 0001 20.03.2003

Saare maakond Orissaare vald
Väljaküla küla Väljaküla lauda maaüksuse
DETAILPLANEERING

Tellija: Rauni POÜ

Töö nr. 70571 DP

Arhitekt: Kalle Kadalipp

Viljandi, aprill 2008 a.

KÖITE SISUKORD:

A. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED.....	2
2. DETAILPLANEERINGU ULATUS, NÕUETE KEHTIVUS.....	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	3
4. KRUNDIJAOTUS	4
5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED.....	4
6. TEE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS	5
7. HALJASTUS JA HEAKORD.....	5
8. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUS ABINÕUD	6
9. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED.....	6
9.1. SOOJUSVARUSTUS	6
9.2. VEEVARUSTUS	6
9.3. KANALISATSIOON	7
9.4. SADEMEVESI.....	7
9.5. ELEKTRIVARUSTUS.....	7
9.6. SIDE.....	7
10. KESKKONNATINGIMUSED	7
11. MUINSUSKAITSE.....	11
12. SERVITUUTIDE VAJADUS JA KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	11
13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID MEETMED	12
14. DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	13

B. JOONISED :

1. TUGIPLAAN	M 1 : 1000	DP - 1
2. PÕHIJONIS	M 1 : 1000	DP - 2

C. LISAD :

1. ILLUSTREERIV JOONIS	M 1 : 500	DP - 3
2. Orissaare Vallavolikogu otsus 24.10.2006 nr. 84 Detailplaneeringu algatamine		
3. Kavandatava lauda eskiislahendus. AS VMT Ehitus töö nr. 60122 09.04.2008		
4. Rauni POÜ Väljaküla veisefarmi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heakskiitmine. Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistus kiri 08.02.2008 nr. 40-12-2/07/47592		
5. Rauni POÜ Väljaküla küla veisefarmi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruanne. OÜ ALKRANEL, Tartu 2007		
6. Kooskõlastused		

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Orissaare vallas Väljaküla külas asuva Väljaküla lauda maaüksuse detailplaneering on algatatud Orissaare Vallavolikogu 24.10.2006 otsusega nr. 84. Planeeringu eesmärgiks oli 400-pealise lüpsifarmi rajamine Väljaküla lauda maaüksusel (katastri tunnus 55001:005:0296).

Orissaare Vallavolikogu 19.12.2006 otsusega nr. 97 algatati keskkonnamõju strateegilise hindamine Väljaküla küla Rauni POÜ veisefarmi detailplaneeringule. Kuna KSH algatamise otsus ei ilmunud 14 päeva jooksul ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ning algatamisest ei oldud teavitatud asjassepuutuvaid asutusi ja isikuid, siis algatati KSH teistkordselt Orissaare Vallavolikogu 5.06.2007 otsusega nr 148 detailplaneeringule eesmärgiga rajada Väljaküla lauda maaüksustele 868-pealine lüpsifarm. Loomade arvu muutus tulenes vajadusest hinnata ja analüüsida soovitava arendustegevusega tekkida võivat mõju koos olemasoleva Väljaküla farmis kavandatavate tegevustega.

Detailplaneeringu tellijaks on maaüksuse omanik Rauni POÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on detailplaneeringu algatamise otsuse järgselt Väljaküla lauda maaüksusele rajatava lüpsilaudale asukoha määramine, ehitusõiguse seadmine, kommunikatsioonide asukohtade määramine, maa sihtotstarbe muutmise tootmiskaaks.

Arendaja Rauni POÜ soovib Väljaküla lauda maaüksusel kavandatavate tegevuste tulemusena ehitada olemasoleva Väljaküla veisefarmi vastu vabale maa-alale tänapäevastele hügeeni-, loomapidamise- ja keskkonnanõuetelevastava uue vabapidamisega lüpsilauda hoone, vedelsõnniku mahutid ja neid teenindavad abirajatised.

Planeeringu geodeetilise alusplaani on kasutatud AS Viljandi EKE Projekt poolt aprillis 2007 mõõdistatud maa-ala geodeetilist digitaalselt alusplaani (töö nr. 07089, 23. 04. 2007).

Maa-alal kavandatava lauda piirkonnas on teostatud augustis 2007 ehitusgeoloogiline uuring (OÜ REI Geotehnika töö nr. 2154-07). Uuringu järgselt on ehitusgeoloogilised tingimused farmihoone rajamiseks kavandatavasse asukohta rahuldavad

Varemkoostatud kehtivaid detailplaneeringuid planeeritava maa-ala kohta ei ole. Orissaare valla üldplaneering on alles koostamisel. Seega koordineerib kavandatava tegevuse ulatust ja tingimusi Saare maakonnaplaneering ning maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas Orissaare valla arengukavaga aastateks 2001-2010, mille järgselt on oluline soodustada traditsioonilise põlluharimise jätkamist, säilitades sellega pool-looduslikud maastikud.

Detailplaneeringu alusel kavandatava tegevuse tulemusel kaasajastatav farm ületab saastuse komplekse vältimise ja kontrollimise seaduse alusel kehtestatud künnisvõimsuse veiste intensiivkasvatuses (Vabariigi Valitsuse 07.05.2002 määrus nr.

150) ning seetõttu on farmi tegevuseks vajalik keskkonnakompleksluba. Keskkonnakompleksloa kohustusest tulenevalt peab kavandatav käitis vastama veiste intensiivkasvatuse alase parima võimaliku tehnika nõuetele.

Detailplaneeringu koostamise käigus viidi läbi kavandatavate tegevuste ja olemasoleva olukorra analüüsiks Rauni POÜ Väljaküla küla veisefarmi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (OÜ Alkranel, Tartu 2007). Detailplaneeringus on arvestatud nimetatud töös toodud seisukohtade ja tingimustega. Samuti on detailplaneeringus arvestatud nimetatud aruande Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistuse poolt heakskiitmisest teatavas kirjas 08.02.2008 nr. 40-12-2/07/47592 toodud keskkonnanõuetega detailplaneeringu elluviimiseks.

2. DETAILPLANEERINGU ULATUS, NÕUETE KEHTIVUS.

Detailplaneering on seadusjärgseks aluseks ehitiste projekteerimisel. Planeering määrab nendeks tegevusteks planeerimisseaduse järgselt ette nähtud tingimused.

Detailplaneeringuga määratud tingimuste mõju ulatuseks on olemasolev Väljaküla lauda maaüksus (katastritunnus 55001:005:0296, krundi suurus 9,51 ha, kasutamise sihtotstarve maatulundusmaa). Graafilises osas on planeeringuala piir kujutatud üksnes ümber alal, millel kavandatakse tegevusi, mis muudavad olemasolevat olukorda. Krundi piirist on planeeritava ala piir näidatud ca 1,5 m väljapoole.

Koostatud detailplaneering ei sea täiendavaid piiranguid ega tingimusi naaberkruntide hoonestamiseks..

Planeerigu graafilise osa jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja komplekselt.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav Väljaküla lauda maaüksus paikneb Saaremaal Orissaare vallas Väljaküla küla põhjaosas. Maaüksuse suurus on 9,51 ha. Maaüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa: 7,77 ha sellest moodustab haritav maa ning 1,53 ha looduslik rohumaa. Lõuna- ja kirdeservas piirneb kinnistu metsaribadega. Planeeritavast maaüksusest idas teisel pool avalikus kasutuses olevat kruusakattega teed asuval katastriüksusel (katastri tunnus 55001:005:0295) paiknevad Väljaküla lauda olemasolevad ehitised. Planeeritav maaüksus piirneb idast vallateega ja sellega külgnevate alast kirdesse jääva Vana-Arsti maaüksusega (katastri tunnus 55001:005:0318, sihtotstarve elamumaa), itta jääva Lauri maaüksusega (katastri tunnus 55001:005:0290, sihtotstarve maatulundusmaa) ja kagusse jääva Ero-Mardi maaüksusega (katastri tunnus 55001:005:0073, sihtotstarve maatulundusmaa). Planeeritava maaüksusega piirnevad põhjast Laurikopli maaüksus (katastri tunnus 55001:005:0289, sihtotstarve maatulundusmaa), loodest Annuse maaüksus (katastri tunnus 55001:005:0020, sihtotstarve maatulundusmaa), läänest Raugu maaüksus (katastri tunnus 55001:005:0113, sihtotstarve maatulundusmaa) ja Reinu maaüksus (katastri tunnus 55001:005:0169, sihtotstarve maatulundusmaa), lõunast Naeri maaüksus (katastri tunnus 55001:005:0118, sihtotstarve maatulundusmaa), edelast Ülase maaüksus (katastri tunnus 55001:005:0102, sihtotstarve maatulundusmaa).

Planeeritavale alale lähim Natura ala asub Maa-ameti kaardirakenduse alusel ca 2,1km kaugusel (s.o Koigi loodus- ja linnuala). Kaitsealadest on lähim Koigi maastikukaitseala, mille piirid ühtivad Koigi loodus- ja linnualaga. Kavandatava tegevuse asukohast umbes 0,5 km kaugusel edelas asub vääriselupaik nr 149 092. Muid kaitstavaid looduse

üksikobjekte läheduses ei paikne (Keskkonnaministeeriumi Info- ja tehnokeskuse Eesti looduse infosüsteem – EELIS). Lähim muinsuskaitse objekt paikneb 0,8 km kaugusel põhjas, s.o Salu külas asuv kivikalme arheoloogiamälestis.

Rajatava ja olemasoleva veisefarmi kompleksile (laudad ja sõnnikuhoidlad) lähimad majapidamised on järgmised:

- Põhjas Lauri talu ~ 210 m; Vana-Arsti talu ~ 300 m; Nirgi talu ~ 470 m;
- Läänes Otsa talu ~ 420 m; Vessu talu ~ 500 m;
- Lõunas Ero-Antsu talu ~ 325 m; Ero-Mardi talu ~ 400 m.

Planeeritavat katastriüksust läbib 10 kV ja 0,4 kV õhuliin. Maaüksuse reljeef on suhteliselt tasane, väikse kaldega maaüksusega piirneva kruusatee poole.

Alal puudub väärtuslik kõrghaljastus.

Planeeritaval alal ei ole ja ei planeerita riigikaitse otstarbega maa-alasid.

Detailplaneeringu maa-alal puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks ning naabruses asuvate kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereeglite täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

4. KRUNDIJAOTUS

Olemasolevat planeeritavat Väljaküla lauda maaüksust (katastritunnus 55001:005:0296) ei ole planeeritud jagada.

Olemasoleva maaüksuse suurus on 9,51 ha. Maaüksuse planeeritud kasutamise sihtotstarve on tootmismaa ja maatulundusmaa. Tootmismaa osakaal katastriüksusel võib ulatuda kuni 40 % maakasutusest.

5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Arendaja RAUNI POÜ soovib maaüksusel kavandatavate tegevuste tulemusena ehitada maaüksusele tänapäevastele hügeeni-, loomapidamise- ja keskkonnanõuetele vastava lüpsirobotseadmetega laudahoone 424 lehmale ja 180-le noorloomale ning raudbetoonist rõngasmahutid laudas tekkiva vedelsõnniku kogumiseks.

Detailplaneeringu järgne maaüksuse kasutamise sihtotstarve on põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa (TP) ja põllumajandusmaa (MP). Katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa (T) ja maatulundusmaa (M). Planeeritavale maa-alale on lubatud ehitada 3 iseseisvat hoonet. Kõigi hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on 9510 m² (täisehitusprotsent 10%). Maaüksuse piiridel ei kavandata olemasoleva maapinna kõrgusmärgi muutmist. Mõningasel määral muudetakse idapiiril kõrgusmärke ehitustegevuse käigus vertikaalplaneerimise lahenduse väljapakkumisel juurdesõiduteede rajamisel.

Maaüksusele ehitatavate hoonete lubatud korruselisus on üks korrus, laudahoone lubatud kõrgus harja peale on kuni 15 m, abihoonetel kuni 6 m. Hoonetele minimaalse kõrguse nõuet ei seata. Hoone maksimaalne kõrgus on käesoleva planeeringu mõistes hoone kõrgus mõõdetuna projekteeritud hoone välisküljelt hoonega külgneva maapinna kõrgemast punktist hoone harjani. Hoonete harjajoone kõrgus absoluutkõrgusena ei tohi ületada kõrgusmärki 28,80.

Hoonete lubatud katusekalle on 10-30. Kavandatava laudahoone harjajoone suund on kavandatud paralleelne idas külgneva avaliku teega. Abihoonete harjajoone suund risti või paralleelne idas külgneva avaliku teega.

Maaüksusele ehitiste projekteerimisel tuleb juhendada Ehitusseaduse §3 nõuetest. Hoonete välisviimistluses kasutatavate materjalide osas piiranguid ega erinõudeid ei seata.

Kavandatava lauda territooriumi piirdeaed rajada võrkaiana või puitaiana kõrgusega kuni 2 m.

Ehitatava hoone sokli kõrguse saab projekteerimisel valida vabalt. Detailplaneeringuga määratletud hoonestusala ulatus on toodud joonisel DP-2.

6. TEE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Koostatud detailplaneering ei tee ettepanekut muuta olemasolevat liikluskorraldust külgneval avalikul teel. Maaüksusele pääsuks on kavandatud kolm mahasõitu (üks avalik pääs ja kaks teenindavat pääsu).

Arvestades väikest töötajate arvu (kavandatud kokku farmis töötajaid 10) ning väikest liikluskoormust juurdesõiduteel, ei ole planeeritud jalgteed krundini. Jalakäijate liikumine toimub teepervel.

Sõidukite parkimine korraldatakse krundil. Parkimise projekteerimisel arvestada parkimiskohtade vajadus lähtudes töötajate arvust. Põhijoonisel on näidatud parkimiskohad 12 sõidukile.

Planeeritava maaüksusega idast külgnev farmikompleksi läbiv kruusatee vajab rekonstrueerimist ja on soovitatav muuta tolmuwabaks kogu pikkuses.

Müra ja tolmu tekke vähendamiseks on soovituslik istutada rajatava lauda teepoolsesse serva kõrghaljastus.

7. HALJASTUS JA HEAKORD

Rajatavate ehitiste ümbrus heakorrastatakse. Rajatavad teede ja platside katendid peavad olema tolmuwabads. Detailplaneeringuga ei kavandata olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimist. Täiendava istutusena on kavandatud kõrghaljastuse istutamine rajatavatest ehitistest põhja ja lääne poole. Detailplaneeringu põhijoonisel (DP2) on näidatud soovituslikud täiendavad puude istutamise piirkonnad.

Kavandatav tootmisala ümbritsetakse soovitavalt piirdeaiaga. Piirdeaia võib rajada võrkaiana või hõreda puitaiana kõrgusega kuni 2 m.

Maa-ala heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest.

Erinevad jäätmeliigid tuleb koguda lahus. Jäätmed tuleb koguda kaanega suletud konteineritesse selleks ehitusprojektis ettenähtud kohas. Olmejäätmed ja pakendijäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Biolagunevad jäätmed komposteeritakse farmi territooriumil asuval platsil ja kompost kasutatakse territooriumi haljastamiseks. Ohtlikud jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale käitlejale saatekirja vastu. Loomsed jäätmed tuleb koguda spetsiaalsesse kogumismahutisse ja anda käitlemiseks üle selleks tunnustatud ettevõttele - Väike-Maarja Loomsete Jäätmete Käitlemise AS- ile. Ehitustegevusega kaasnevad lühiajalised ja ajutise iseloomuga negatiivsete mõjude leevendamiseks tuleb rakendada töökorralduslikke ja tehnilisi meetmeid näiteks peenefraktsioonilise ehitusprahi või tolmu lendumise vältimiseks koormate katmine, teede kastmine, kaetud jäätmekonteinerite kasutamine, ehitusprahi laadimisest loobumine tuulise ilmaga jne. või müra mõju minimaliseerimiseks tööde teostamine päevasel ajal.

Sõnnik kogutakse planeeringualale rajatavast farmist vedelsõnnikutehnoloogia seadmetega (skreeperitega kogutakse vedelsõnnik ristkanalisse kust see juhitakse pumplasse ja sealt pumbatakse rajatavatesse vedelsõnniku hoiustamiseks kavandatud

spetsiaalsetesse Acontank tüüpi rõngasmahutitesse). Vedelsõnniku hoiustamiseks rajatavate rõngasmahutite ümber ja alla tuleb rajada kontrollidrenaaž koos kontrollkaevudega.

8. EHITISTEVAAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUS ABINÕUD

Hoonete ehitamine ja nende eksploatatsioon peab olema kooskõlas seadusloome ja normatiivaktidega. Ehitiste vaheliste kujade määramisel ja tuleohutuse osa kavandamisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ning standardist EVS 812-4:2005 Ehitiste tuleohutus Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.

Krundil hoonestusalast välja jäävale alale ei lubata hoonete ja suletud pinnaga maapealsete rajatiste püstitamist. Hoonestusalast väljapoole võib ulatuda hoone suletud pinnata osa maapinnal või hoone väljaulatuv osa õhus (terrass, trepp, varikatus). Krundile juurdepääs ja juurdepääs hoonetele tuleb hoida vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeritavale alale ei ole kavandatud lahtise koresööda ega turba ladustamist.

Krundil tuleohutuse tagamiseks vajaliku tuletõrjevõrgu projekteerimisel juhinduda EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus seatud nõuetest. Olemasolevana on teisel pool avalikku teed jääval olemasoleva farmi territooriumil tuletõrjevõrgu mahutavusega 50 m³. Täiendavalt rajatakse planeeritavale alale vähemalt üks tuletõrje veehoidla. Veehoidla mahtuvus täpsustatada projekteerimise staadiumis Päästeteenistusega.

9. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

9.1. SOOJUSVARUSTUS

Krundil asuvates hoonetes on köetavaid ruume vähesel määral, mistõttu kütmine on kavandatud elektriküttena. Lubatud on krundile rajada krundil asuvaid hooneid soojaga varustav puidu, gaasi või õliküttega töötav katlamaja.

9.2. VEEVARUSTUS

Olemasolev farm on varustatud veega Siluri veekihist vett ammutavast 40 meetri sügavusest Välja farmi puurkaevust (puurkaevu pass nr. 2514, katastri nr. 12337), mis paikneb planeeritavast alast ca 40 m kaugusel idas. Kavandatav lauda veevajadus on planeeritud tagada sama puuraugu baasil. Vee erikasutusloa nr. L.VV.SA-57259 (väljastaja Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistus 01.05.2006, kehtiv kuni 30.04.2011) alusel on lubatud puurkaevust võtta ööpäevas kuni 17 m³, kuus kuni 500 m³ vett ja aastas kuni 6000 m³ vett. Kaevu erideebit 2,2 meetrise alanduse juures on 1,37 l/s*m. Reaalselt on võimalik puurkaevust tekitada ca 15 meetrit alandust, millest on ka veeandvuse arvutustes lähtutud. 15-meetrise alanduse juures on kaevust võimalik vett võtta $1,37 \times 60^2 \times 15 \times 24 = 1775,5 \text{ m}^3/\text{d}$, mis tagab maksimaalse farmi ööpäevase veevajaduse. Arvutuslik vee vajadus peale farmi kavandatud väljaarendamist (rajatav laut koos rekonstrueeritud olemasoleva farmiga) on maksimaalselt 102,11 m³/d. Veevajaduse rahuldamiseks suurendatakse tarbimist kasutatavast puurkaevust vastavuses uuele taotletavale vee erikasutusloale. Vajadusel tuleb olemasolev puurkaev rekonstrueerida (vahetada välja mantlipäis ning manteltoru) või rajada uus puurkaev. Uue puurkaevu

veisefarmi detailplaneeringu strateegiline hindamise aruande (edaspidi KSH aruanne) (OÜ Alkranel, Tartu 2007) alajaotuses 4 (vt. DP lisa 5).

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva olulise negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks tuleb rakendada Väljaküla farmis tootmisprotsessis parimat võimalikku tehnikat (PVT), mis vastab tegevusala ja selles rakendatavate töömeetodite tõhusaimale ja arenenumale astmele, mille kasutamine on kulusid ja eeliseid arvesse võttes majanduslikult ja tehniliselt vastuvõetav ning tagab keskkonnanõuete parima täitmise. Parim võimalik tehnika (PVT) vastab tegevusala ja selles rakendatavate töömeetodite tõhusaimale ja arenenumale astmele, mille kasutamine on kulusid ja eeliseid arvesse võttes majanduslikult ja tehniliselt vastuvõetav ning tagab keskkonnanõuete parima täitmise. Seetõttu on PVT nõuete järgimine esmane negatiivse keskkonnamõju leevendamise meetmete kompleks. Alljärgnevalt on antud ülevaade parimast võimalikust tehnikast veiste intensiivkasvatuses ja selle sidususest Väljaküla farmiga.

- PVT on hea põllumajandustava järgimine, st tootajate täiendõppe korraldamine, tegevuskavade väljatöötamine hädaolukordadeks, tegevuste süsteemne planeerimine, sõnniku laotusplaanide koostamine ja järgimine, energia, vee, söötade ja jäätmete täpne arvestus. Väljaküla farmi arendustegevuse kavandamisel ja kavandatud tegevuste elluviimisel rakendatakse head põllumajandustava
- Loomade heaolust (loomakaitse seadusest) tulenevalt on PVT veiste vabapidamine. Eesti Vabariigis peavad olema 31. detsembriks 2010 lõaspidamise laudad olema ümber ehitatud vabapidamislautadeks. Väljaküla farmis kavandatava tegevuse tulemusel viiakse kogu kari üle vabapidamisele.
- Veiste söötmisel on PVT vastavalt loomade füsioloogilisele tarbele koostatud söödaratsioon, milles kasutatakse kvaliteetseid söötasid, samuti loomade grupeerimine toodangu või laktatsioonifaasi alusel ning söötade segamise ühtlus. Väljaküla farmis rakendada kavandatav söötmistehnoloogia vastab PVT nõuetele.
- Veiste jootmisel on PVT loomadele alati vabalt küttesaadav joogivesi ning tehniliselt korras jootmisseadmed, mis on paigaldatud nii, et vee saastumine ja allapanu niiskumine on minimaalne. Väljaküla farmis rakendada kavandatav jootmistehnoloogia vastab PVT nõuetele.
- Lehmade lüpsmisel on PVT sõltumata kasutatavatest seadmetest optimaalse tasemega stabiilne vaakum lüpsisüsteemis, piima jõudmine udarast jahutisse ilma laudaõhuga kokkupuuteta ning lüpsisüsteemi pesu optimaalsel režiimil. Väljaküla farmis rakendada kavandatav lüpsitehnoloogia (robotlüpsiseadmed) vastab PVT nõuetele.
- Sõnniku eemaldamisel laudast on PVT optimaalse pikkusega puhkelatrid, skreepersedmed söötis-puhkealal ja vedelsõnniku valg- või uhtkanalite süsteem. Samuti on PVT optimaalse pikkusega asemed. Väljaküla farmis rakendada kavandatav sõnniku eemaldamise tehnoloogia vastab PVT nõuetele.
- Minimeerimaks heitekoguseid õhku on PVT optimaalse suurusega puhkelatrid (loomade väljaheidet satuvad sõnnikukäiku, asemete saastumine ja loomade määrdumine on minimaalne), optimaalse pindalaga söötis-puhkeala ja liikumiskäigud (mida vähem on sõnnikuga saastuv ala, seda vähem ammoniaaki lendub) ning regulaarne sõnniku eemaldamine laudast (kanalitest) hoidlasse. PVT on väljaheidetega saastuval alal siledate ja lihtsalt puhastatavate materjalide kasutamine. Väljaküla farmis kavandatav tegevus tagab õhku viidavate saasteainete heitkoguste vähendamiseks rakendatavate PVT nõuete täitmise.
- Lähtuvalt energiatarbimisest on PVT loomuliku ventilatsiooni süsteem loomakasvatushoonetes (elektrienergia kulu ventilatsioonile puudub). PVT on

luminofoorlampide kasutus (energiasääst võrreldes hõõglampidega ca 60 %), samuti loomuliku valgustuse maksimaalne kasutamine ja kombineerimine luminofoorlampidel põhineva valgustusega. Väljaküla farmi loomapidamishoonetes (nii olemasolevates kui kavandatavas) kasutatakse loomuliku ventilatsiooni süsteemi ja luminofoor(päevavalgus)lampe, mis vastab PVT nõuetele.

- PVT poolvedel- ja vedelsõnniku ladustamisel ning säilitamisel betoonelementidest hoidlas on põhja ja seinte lekkekindlus, konstruktsioonide vastupidavus mehhaaniliste, termiliste ja keemiliste mõjurite suhtes. Väljaküla farmi kavandatavad vedelsõnnikuhoidlad vastavad eeltoodud PVT nõuetele. PVT on süstemaatiline hoidla konstruktsioonide kontroll ning hooldustööd (soovitavalt kord aastas). PVT betoon elementidest hoidla katmisel on: plastikkate, ujukate, mille materjaliks võib olla hekselpõhk, kergkruus vms. saasteainete emissiooni vähendav materjal. Väljaküla farmis kavandatakse rakendada sõnnikuhoidlate katmist turbast ujukate, mis vastab PVT nõuetele.
- Sõnniku laotamisel põllumaadele on PVT sõnniku injekeerimine, samuti lohisvoolik- ja vooliklaotus ning paisklaotus kui muldaviimine toimub 4 .. 6 tunni jooksul. Sõnniku laotamisel rohu- ja karjamaadele on PVT vedelsõnniku injekeerimine, samuti lohisvoolik- ja vooliklaotus. Väljaküla farmis tekkiva sõnniku laotamisel rakendatakse injekeerimist vedelsõnniku puhul ja paisklaotust koos järgneva muldaviimisega 4 ... 6 tunni jooksul, mis vastab eeltoodud PVT nõuetele.

Ehitusaegse häiriva müra vältimiseks tuleb töökorralduslikult vältida, et mehhanismidega töötatakse väljaspool tavapärast tööaega ja puhkepäevadel. Vältimaks mürataseme piirnormi ületamist on keelatud ehitustegevus ajavahemikus 23.00-7.00.

Kavandatava lauda rajamisega seonduv tegevus kuulub Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr. 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" alusel II kategooriasse, mille puhul müra piirtase ei tohi päevasel ajal ületada 60 dB ning öösel 55 dB.

Ehitustöid on lubatud läbi viia aastaajal, mil masinate liiklemisest tingitud mõju kruusatee kvaliteedile on minimaalne.

Teatud ehituse etappidel tekkivad kerged ehitusjäätmel (nt. papp, plast, kile, vahtplast vms.) võivad tuultega ümbruskonda kanduda. Ümbruskonna risustamise vältimiseks ehitusjäätmega tuleb ehitusprahi konteinerid katta või sagedasti tühjendada. Selleks peab ehitustööde peatöövõtja korraldama konteinerite katmise ja/või kontrollima allhankijate tegevust.

Välisõhku viidavate saasteainete heitkoguste ning vastavate saasteainete hajumise vähendamiseks ning pinna- ja põhjavee reostuse vältimiseks sõnniku veol ning laotamisel tuleb sõnnikuvedu teostada võimalikult lühikese ajavahemiku vältel võimalusel tööpäevadel (et võimalikult vähe häirida ümberkaudseid elanikke). Sõnnikuveoks valida võimalikult tuulevaikne ilm.

Rangelt tuleb vältida sõnniku kandumist teele ja krundi platsidele veoki rataste küljest. Sõnniku veo sõidumaršruutide valikul vältida võimalikult elamute lähedasi teid.

Vedelsõnnikuhoidlad peavad olema ammoniaagi lendumise vähendamiseks kaetud 10 cm paksuse turba kihiga, ujuva membraankate, õhutiheda telkkatuse vms. ammoniaagi lendumist takistava lahendusega.

Krundi valdaja peab tagama hädaolukordade ennetamise lekete varajase avastamise süsteemi rakendamise läbi vedelsõnnikuhoidla juures kui ka mujal, kus on võimalik oht pinnase, pinna- ja põhjavee reostumiseks. Ennetava meetmena tuleb

informeerida farmi töotajaid ohtudest, mis esinevad nende igapäevatoos. Välja tuleb töötada juhised käitumiseks avariilukorras, nt. kui avastatakse leke vedelsõnniku hoidlast ja vältida ebaõigetest töövõtetest tulenevat pinnase-, pinna- ja põhjavee võimalikku reostust.

Tuleb tagada valmisolek elektrikatkestusteks ja seadmete riketeks ning elektrikatkestuse tingimustes tavapärase farmitegevuse jätkumine: loomade jootmine, lüpsmine ja sõnnikukäitlus.

Tuleb takistada kõrvaliste isikute ligipääs ohtlikele hoidlatele, pumplatele, siibritele ja muule tehnikale, ennetades seega õnnetusjuhtumite põhjustamist ja vandalismi.

Keskkonnaseire seaduse kohaselt teostab ettevõtja keskkonnaseiret oma kulul tema tegevuse või sellega keskkonda suunatavate heitmete mõjupiirkonnas kas ettevõtja enda soovil oma tarbeks või siis seaduse alusel antava keskkonnalooga määratud mahus ja korras.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju seireks on kavandatud järgmised meetmed:

- Pinnaseveetaseme ja koostise jälgimine rajatava(te) sõnnikuhoidla(te) vahetus läheduses. Sõnnikuhoidlate vahetusse lähedusse tuleb rajada vaatluskaevud, mis aitavad võimalikke lekkeid kiiresti tuvastada. Vaatluskaevude veetasemeid peaks registreerima kord nädalas. Vaatluskaevude vee analüüse on vajalik teostada kord kuus. Määratavaks parameetrik, mis annab indikatsiooni võimalikku lekke esinemisest, võib olla kas lahustunud orgaanika sisaldus või BHT₇ ning ammoonium-lämmastik (NH₄-N).
- Puurkaevu vee kvaliteedi ja veekasutuse jälgimine. Veekasutuse üle saab pidada arvestust üldise veemõõtja näidu alusel, mis registreeritakse kord kuus. Vee kvaliteeti määrata vähemalt kord kvartalis (määratavad parameetrid: *Eshericia coli* bakterid, maitse, *Coli*-laadsed bakterid, hägusus, ammoonium, elektrijuhtivus, värvus, pH ja lõhn).
- Arvestuse pidamine tekkivate sõnnikukoguste üle. Sõnnikukoguseid registreeritakse hoidlatest välja veetud sõnnikukoguste põhjal.
- Sõnniku laotamiseks kasutatavate põllumaade pindala arvestuse pidamine ning 1 ha laotatud sõnniku koguste üle arvestuse pidamine.
- Välisõhule avalduva mõju seireks on kavandatud farmi väljaehitamise ja tehnoloogiliste muudatuste rakendamise järel olulisemate ebameeldivat lõhna põhjustavate saasteainete (nt. NH₃, H₂S) sisalduse mõõtmine farmi territooriumi piiril. Välisõhu kvaliteedi seire üks osa on lähiümbruse elanike võimalike kaebuste analüüs ning nende esinemisel vajalike leevendavate meetmete rakendamine. Lõhnaühing tekitab reeglina piirsaldustest oluliselt madalamate saasteaine kontsentratsioonide puhul ning see võimaldab asjakohaste meetmete rakendamisega piirsalduste ületamist vältida.

Peamised veisefarmi tegevuse käigus tekkivad jäätmed on olmejäätmed, biolagunevad jäätmed, loomsed jäätmed (surnud loomad), söödapakendid jt pakendijäätmed (klaas, plastik, paber, metall, puit), ohtlikud jäätmed (kemikaalide ja ravimite jäätmed, süstlad, lüpsiseadmete pesuvahendid, õlid ja määrdeained) ja sõnnik.

Erinevad jäätmeliigid tuleb koguda lahus. Jäätmed tuleb koguda kaanega suletud konteineritesse selleks ehitusprojektis ettenähtud kahas. Olmejäätmed ja

pakendijäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Biolagunevad jäätmed komposteerida farmi territooriumil asuval platsil ja kompost kasutada territooriumi haljastamiseks või mõnel muul kasulikul viisil. Ohtlikud jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale käitlejale saatekirja vastu. Loomsed jäätmed tuleb koguda spetsiaalsesse kogumismahutisse ja anda käitlemiseks üle selleks tunnustatud ettevõttele - Väike-Maarja Loomsete Jäätmete Käitlemise AS-ile. Sõnnik ladustatakse vedelsõnnikutehnoloogiat kasutades Acontank rõngasmahutites ja kasutatakse Rauni POÜ põllumaade väetamiseks injektorlaoturiga, viies vedelsõnniku otse mulda.

Lüpsiseadmete pesuks ja udara desinfitseerimiseks kasutatavaid kemikaale tuleb hoida tootjapakendis, tühjad kemikaalipakendid tagastada tarnijale. Farmi tegevuse tulemusel tekkiv tehnoloogiline reovesi (piimaseadmete pesuvesi) suunatakse vedelsõnnikuhoidlasse.

Rajatavate ehitiste ümbrus tuleb heakorrastada. Rajatava lauda ja vedelsõnnikumahutite ümbruse haljastamise ja heakorrastamise lahendus anda hoonestusprojekti koosseisus. Ehitustööde või rohumaa tasandamise käigus välja tulevad maakivid kasutada ära krundi heakorrastamise elementidena.

11. MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Planeeringuala ei asu muinsuskaitsealal ega kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

Planeeritavast alast põhja poole (kaugus lähima kivikalmeni ca 800 m) jääb piirkond mis on on rikas arheoloogiapärandi poolest, mistõttu ehitustegevusest puutumatu pinnasega seotud pinnasetööde puhul tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ilmnenise võimalusega. Kultuuriväärtusega leidude ilmnenisel tuleb kaevetööd peatada ning ühendust võtta Muinsuskaitseametiga.

12. SERVITUUTIDE VAJADUS JA KINNISOMANDI KITSENDUSED

Olemasolevad kinnistusraamatusse kantud kitsendused puuduvad.

Olemasolevana jääb planeeritavale alale 10 kV keskpinge õhuliin ja selle kaitsevöönd 10 m ulatuses liini teljest ja 0,4 kV õhuliin kaitsevöönd 2 m liini teljest vastavalt Elektriõhusseaduse §-le 12 ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele 26.03.2007 nr.19.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- 1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- 3) kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;

Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tühiseid.

Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.

Planeeritavale alale ulatub planeeritava ala idaosas Orissaare vallale kuuluva Väljaküla küla tee kaitsevöönd sõiduraja teljest 20 m ulatuses vastavuses Teeseaduse §-le13.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada hooneid või rajatise ning rajada istandikke;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 7) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälilist tööd.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID MEETMED

Planeeritav piirkond on seni olnud suhteliselt turvaline. Ala planeeringujärgne väljaarendamine ei muuda piirkonna väljakujunenud sotsiaalset võrgustikku ega tuttavlikku keskkonda. Alal on suhteliselt hea ülevaade hoonetevahelisel territooriumil toimuvast (ala on visuaalselt avatud).

Detailplaneeringu realiseerimisel ja territooriumi haldamisel on soovitatav rakendada tuginedes standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1. Linnaplaneerimine, järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatav tee krundini ning juurdepääsuteed hoonetesse projekteerida võimalikult avatuna ning valgustatuna. Soovitatav on osaliselt kasutada liikumisanduriga valgusteid, mis tagavad ühest küljest energiasäästu ja teisest küljest kõrgendatud tähelepanu suunamise võimaluse süttinud valgustiga alale.
- Hooned tuleb varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel (lukustamise võimalus, videovalve, signalisatsioon).
- Maa-alal kasutada vastupidavaid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale.
- Kõrghaljastuse istutamisel vältida visuaalse silmsideme likvideerimist oluliste objektide vahel.
- Maa-ala peab olema heakorrastatud ja piiratud piirdeaiaga. Piirdeaed olgu läbipaistev (näiteks võrkaed) tagamaks ala visuaalne jälgitavus.

- Rakendada territooriumi ja hoonete valvatavust mehitatud või videovalve näol. Territooriumi valvamise kohane informatsioon paigaldada siltidena välisperimeetrile.
- Töötajate autode parklaala on soovitatav rajada püsitöökohal töötava inimise silmaulatasse.
- Territooriumi haldaja poolt määrata isik kelle vastutusvaldkonda kuuluks turvalisus planeeritaval alal ja vastavates piirkonda puudutavates turvalisuse suurendamise projektides osalemine

14. DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Detailplaneeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja on planeeritava maa-ala krundi omanik . Detailplaneeringuga kavandatavad uusehituste rajamist on kavas alustada koheselt peale detailplaneeringu kehtestamist.