

KÖITE SISUKORD:

A. SELETUSKIRI

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

B. JOONISED :

1. ASENDISKEEM	M1 : 5000	DP - 01
2.TUGIPLAAN	M 1 : 500	DP – 02
3. PÕHIJONIS	M 1 : 500	DP – 03

C. LISAD :

1. ILLUSTREERIV JONIS	M 1 : 500	DP - 04
2. Tahkuranna Vallavalitsuse 04.05.2007 korraldus nr. 164. Detailplaneeringu algatamine		
3.Tahkuranna Vallavalitsuse 10.09.2013 korraldus nr. 259. Lähteseisukohtade kinnitamine		
4. Detailplaneeringu kooskõlastuste koond		
5. Kavandatava laudakompleksi eskiislahendus. Koostaja AS VMT Ehitus		
6. Tahkurannas Laadi külas asuva Juhani kinnistu (Laadi suurfarmi) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise aruanne . Alkranel OÜ, 2013/2014.		
7. Väljavõtted menetlustoimingutest		

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Pärnu maakonnas Tahkuranna vallas Laadi külas asuva Juhani maaüksuse (katastriüksuse tunnus 84801:001:0362) detailplaneering (DP) ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Tahkuranna Vallavalitsuse 04.05.2007. a korraldusega nr 164. Detailplaneeringu uued lähteseisukohad kinnitati Tahkuranna Vallavalitsuse 10.09.2013. a korraldusega nr 259, kuna eelmiste kehtivusaeg (2 aastat kehtestamisest) oli möödas.

Detailplaneeringu kehtestaja on Tahkuranna Vallavolikogu. DP koostaja on VMT Ehitus AS. KSH protsessi teostab Alkranel OÜ ning selle järelevalvet korraldab Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regioon. Tegevuse arendaja on Uulu Mõis OÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pärnu maakonnas Tahkuranna vallas Laadi külas asuva Juhani maaüksuse (katastriüksuse tunnus 84801:001:0362) ehitusõiguse ja ehituslike tingimuste määramine Laadi suurfarmi kompleksi ümberehitamise ja laiendamise kavandamisel kuni 1000 pealisele piimakarjale (sh. järelkasv ja noorloomad).

Käesoleva DP-ga tehakse ettepanek muuta Tahkuranna valla üldplaneeringut (2012), viies sisse muudatuse maakasutuse sihtotstarbe osas üldplaneeringu põhikaardile (üldplaneeringu tekstilist osa muutmata) planeeringuala ulatuses. Senine juhtfunktsioon „tootmismaa T“ muudetakse „põllumajanduslik tootmismaa TP“ ja „tootmismaa reservmaa TR“ muudetakse „põllumajanduslik tootmismaa reservmaa TPR“. Muutmise põhjendus on toodud käesoleva seletuskirja punktis 14.

Planeeringu geodeetilise alusplaanina on kasutatud Tippgeo OÜ poolt juulis 2013 mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr. 2013TG158, 06.august 2013).

Varemkoostatud kehtivaid detailplaneeringuid planeeritava maa-ala kohta ei ole.

2. DETAILPLANEERINGU ULATUS, NÕUETE KEHTIVUS.

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

Detailplaneeringuala määratud tingimuste mõju ulatuseks on olemasolev Juhani maaüksus (Pärnu maakond Tahkuranna vald Laadi küla (katastriüksuse tunnus 84801:001:0362, maaüksuse suurus 10,79 ha, kasutamise sihtotstarve tootmismaa 45%, maatulundusmaa 55%)).

Graafilises osas on planeeringuala piir kujutatud planeeritava ala ulatusest ca 1 m väljapoole. Koostatud detailplaneering ei sea täiendavaid piiranguid ega tingimusi naaberkruntide hoonestamiseks.

Planeeringu graafilise osa jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja komplekselt. Planeeringu lisa 1 joonise DP 04 Illustratsioon järgimine ehitiste projekteerimisel ei ole kohustuslik.

Planeeringus kirjeldatud sobivuse nõude rakendamisel tekkivate lahkarvamuste korral on kaalutlejaks ja otsustajaks Tahkuranna Vallavalitsus.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

10,79 ha suurusel Juhani maaüksusel paikneb kaheosaline lüpsikarjalaut, noorlooma- ja vasikalaut, allapanuhoidla, küün, kaks silohoidlat, tahesõnnikuhoidla ning laguuntüüpi vedelsõnnikuhoidla (mahutavus 15 000 m³).

DP ala loodeservas paikneb eraldi maaüksusel elektri alajaam, kuhu koonduvad kolm piirkonna õhuliini. Põhja- ja lääneküljel piirneb kinnistu Uulu-Laadi kõrvalmaanteega nr 19 340. Antud lõigul on tegemist pinnatud kruusateega. Valga-Uulu põhimaantee nr 6 möödub planeeringualast 300 m kaugusel kirdes. Krundi läänepoolsel osal asub puurkaev (katastri number 6676), mis tagab hetkel nii tehnoloogilise kui tarbeveevajaduse (sh joogivesi). Puurkaevu kaitsetsoon on 30 m. Tootmisterritooriumi läänepoolses osas paikneb tuletõrjevee hoidla.

Laguuntüüpi sõnnikuhoidla ja krundi põhjapoolne karjakopli osa on piiratud piirdeaiaga.

Planeeritav ala asub Lääne-Eesti vesikonna Pärnu alamvesikonnas Reiu jõe valgala. Suurem osa DP alast on maaparandussüsteemiga hõlmatud, enamik lähipiirkonnast on samuti drenitud. Kinnistu kaguossa jäävad kolm tiiki, millest kahte koonduvad farmi territooriumi drenaaživeed. Planeeringuala idapiiriks on maaparandussüsteemi eesvool (maaparanduse kood 6114540010150001, pikkus 2,7 km, valgala < 10 km², ehituskeeluvöönd 25 m, piiranguvöönd 50 m), millesse kogunevad nii Juhani kinnistu kui sellest idasuunda jäävate põllualade kuivendusveed. Eesvoolu suublaks on Reiu jõgi (VEE1145400). Eesvool on jagatud kaheks jõekogumiks, DP ala on seotud jõekogumiga nr 2. Reiu jõgi jääb ca 1 km kaugusele kirdesuunda.

Planeeringuala maaüksuse moodustab enamuses tootmiskompleksi ning haritav põllumaa. Looduslikku rohumaad on maaüksusel vaid 2,3 %. Planeeringuala sissesõidutee äärde (krundi lääneküljel) on istutatud tihe kuusehekk, mis eraldab tootmiskompleksi muust alast. Kinnistu edelaküljel kasvavad kõrghaljastusena mitmed lehtpuud, olles osaliselt ka piiriks lähimate elamute ja farmi vahel. Farmi tootmiskompleksi ümber asub rohumaad, mida kasutatakse vasikate ja kinnisloomade karjatamiseks.

Planeeritav maaüksus paikneb Laadi küla territooriumi keskosas. Lähimad elamud asuvad planeeringualast idasuunal (Palmi talu, 260 m) ning läänesuunal (Toominga talu, 230 m; Kuuse talu, 240 m ning elamukompleks üle 300 m). Planeeringualast 225 m kaugusel läänes asub tootmiskompleks, mida hetkel kasutatakse ehitusmaterjalide ladustamiseks ning edelas (400 m) jääb pärandkultuuri objekt, Hundi pood, mis on oluline kogukonna ajaloo kontekstis. Lähimad ühiskondlikud hooned (Uulu Lasteaed ja Uulu Põhikool) paiknevad 2 km raadiuses Uulu külas. Pärnu linn jääb linnulennult 8 km kaugusele loodesse, Võiste alevik 10 km kaugusele edelas.

Planeeritava alal riikliku kaitse all olevaid mälestisi ei paikne. Lähim Natura 2000 ala, Reiu jõe hoiuala (KLO2000294), jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele.

4. KRUNDIJAOTUS

Olemasoleva Juhani kinnistu (registriosa 2522506/25225) koosseisu kuulub kaks katastriüksust: planeeritav katastriüksus 84801:001:0362 suurusga 10,79 ha ja planeeringualalt välja jääv teisele poole Uulu-Laadi kõrvalmaanteed jääv katastriüksus 84801:001:0363 suurusga 886 m². Planeeritav ala hõlmab suuremat katastriüksust 84801:001:0362. Planeeringuga ei tehta ettepanekut muuta olemasolevat krundijaotust ega kruntide piire.

5. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringuga määratletud hoonestusala ulatus on toodud joonisel DP-03 Põhijoonis.

Hoonete põhimahud tuleb projekteerida määratud hoonestusalale. Hoonestusala piiri võivad ületada suletud pinnata hoone osad maapinnal ja õhus tingimusel, et on tagatud tuleohutuse ja muud ohutuse

nõuded. Projekteeritud maa-alused ja maa-pealsed rajatised võivad asuda määratud hoonesalast väljaspool. Väljaspool hoonestusala võib asuda erandina ka rajatava puurkaevu teenindav pumpla hoone.

Detailplaneeringuga määratud krundi kasutamise lubatud **sihtotstarbed**:

- **Põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa (TP) 55 %**
- **Põllumajandusmaa (MP) 40 %**
- **Tehisveekogu (V) 5 %**

Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on tootmismaa (T) 45% ja maatulundusmaa (M) 55%. Planeeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimiseks ei ole vajadust olemasolevat katastriüksuse sihtotstarvete jaotust muuta.

Kõigi hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on kuni 13000 m² (lubatud täisehitusprotsent 12 %).

Hoonestusalale rajatavate ehitiste arv ei ole arvuliselt piiratud.

Hoonete domineeriva hoonemahu suund on krundil paralleelne või risti olemasolevate hoonetega. Hoonete kõrvalmahtudel võib kasutada ka muud lahendusega sobivat suunda.

Hoonete katus kavandada viilkatusena. Hoonete lubatud katusekalle on 5-35°(olemasolevatel hoonetel olemasolev).

Krundile ehitatavate hoonete lubatud korruselisus on üks korrus. Lubatud on tehnoloogilistest vajadustest lähtuvalt hoonete osaline ehitamine kahekorruselisena. Maa-aluste korruste osas piirangud puuduvad. **Lubatud hoonete kõrgust planeeringuga ei piirata.**

Ehitatavate hoonete ja tööstusrajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus krundile.

Välisviimistlusmaterjalidele ja nende värvitoonidele erinõudeid ei seata.

Suletud netopinnata krundi rajatiste (valgustusmastid, lipuvardad, tehnilised rajatised) kõrgusi käesoleva detailplaneeringuga ei reguleerita.

Ehitatavate hoonete sokli kõrguse saab projekteerimisel valida vabalt. Olemasolevatel hoonetel sokli kõrgus olemasolev

Farmi territooriumile uute piirdeaedade rajamine on lubatud võrkaiana või puitaiana kõrgusega kuni 2 m. Sealjuures tuleb arvestada, et kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5m kõrgused piirded on lubatud rajada ainult kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid juhul, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks.

Olemasolevate piirdeaedade säilitamist või likvideerimist ei nõuta.

6. TEE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Koostatud detailplaneering ei tee ettepanekut muuta olemasolevat liikluskorraldust krundile pääsuks ega pääsude asukohta. Uute platside ja teede rajamisel krundil tuleb tagada olemasolevate kommunikatsioonide ja liinide (nende olemasolul) kaitse. Samuti tuleb jälgida olemasoleva maaparandussüsteemi toimivuse säilimist.

Jalgteed planeeringualale ei kavandata. Jalakäijate liikumine toimub teepervel.

Parkimine planeeringualal on ette nähtud korraldada krundil. Parkla konkreetne suurus ja asukoht määratakse vajadusel ehitusprojektiga lähtudes töökohtade tegelikust arvust ja reaalsest vajadusest. Parkimiskohtade paiknemine näidata ehitusprojekti asendiplaanil.

7. HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolevate lautade ja rajatavate ehitiste ümbrus heakorrastatakse. Katendid krundil peavad olema tolmuvad. Detailplaneeringuga ei kavandata olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimist.

Planeeritava ala heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Kruntide haljastamise ja heakorrastamise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.

Jäätmemajanduse korraldamisel planeeringualal juhinduda Tahkuranna valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetest (DP koostamise hetkel kehtib Tahkuranna vallas Tahkuranna valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu määrusega 27.mai 2010 nr 8), mille järgi jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Eeskirjas on sätestatud jäätmevaldaja kohustused, jäätmete sorteerimise üldnõuded, korraldatud jäätmeveoga liitumise kohustuslikkus, jäätmete kogumise ja üleandmise nõuded).

Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega on keelatud tekitada olukord, kus sademeveed juhitakse tahtlikult naaberkruntidele.

Ehitusprojektiga anda lahendus, milline tagab olemasoleva maaparandussüsteemi jätkuva toimimise (ringdrenaaž ümber hoonete vms.).

Planeeritava ala kagu servas oleva Pami maaüksusega külgneva kraavi äärde on soovitatav rajada kõrghaljastusega puhvertsoon.

8. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUS ABINÕUD

Hoonete ehitamine ja nende ekspluatatsioon peab olema kooskõlas seadusloome ja normatiivaktidega. Ehitiste vaheliste kujade ja tulepüsivuse määramisel ja tuleohutuse osa kavandamisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja kehtivatest tuleohutust reguleerivatest standarditest (näiteks EVS 812 Ehitiste tuleohutus).

Krundi hoonestusala on antud tervikliku alana laudakompleksi väljaehitamiseks. Hoonestusala on määratletud koordinaatidega (joonis DP-03). Hoone rajamine krundi piirile lähemale kui 4 m ei ole hoonestusala järgides võimalik, kuna hoonestusala ei ulatu nii krundi piiri lähedale. Krundi hoonestusalaast välja jäävale alale ei lubata uute hoonete ja suletud pinnaga maapealsete rajatiste püstitamist va. puurkaevu teenindav hoone

Hoonete vaheliste kauguste määramisel lähtuda nõutud tuleohutuskujast 8m või jälgida lubatud tuletõkkesektsiooni piirpindala.

Hooned on lubatud rajada krundile TP1, TP2 või TP3 tuleohutusklassiga.

Olemasolev tuletõrjehoidla hoidla paikneb tootmisterritooriumi läänepoolses osas (mahutavus 50 m³). Olemasoleva tuletõrjehoidla maht ei ole piisav kavandatavate tegevuste tarbeks välise tulekustutusvee EVS 812-6 järgse normatiivi tagamiseks. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda tegelikust tehnoloogilisest lahendusest, hoonete tuleohutusklassist ja anda lahendus nõutava normatiivse välise tulekustutusvee normvooluhulga tagamiseks. Välise tulekustutusvee tarbeks olemasolevate tiikide (laudakompleksist lõunas) kasutamise soovil, tuleb nendest vee võtmise võimalus kohanda EVS 812-6 „Tuletõrje veevarustus“ looduslikele veevõtukohtadele seatud nõuetele vastavaks. Sama nõue kehtib kavandatavale tehnoloogilise ja tulekustutusvee veehoidla rajamisel laudakompleksist läänes.

Krundile juurdepääsud ja juurdepääs hoonetele tuleb hoida vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Ehitusprojekti asendiplaanilise osaga anda lahendus päästetehnikaga liikumise ja ümberpööramise võimalustele krundil.

9. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

9.1. SOOJUSVARUSTUS

Krundi soojavarustuse tagamiseks on lubatud kasutada kas soojusvahetuspumpasid, passiivset ja aktiivset päikesekütet, ökoloogilisi taastuvat tooret kasutavaid kütteviise, puitkütet, elektrikütet, gaasikütet või õlikütet.

9.2. VEEVARUSTUS

Veevarustus on krundil lokaalne. Loomade joogivesi ning olmevesi personalile võetakse olemasolevast farmi territooriumil paiknevast puurkaevust (katastri number 6676). Planeeringuga nähakse ette ka täiendava puurkaevu rajamine olemasolevast kaevust läänes, kuna farmi laienemisel võib ühe puurkaevu tootlikkusest jääda väheseks ja kaks puurkaevu võimaldavad paremini minimeerida avariihte.

Veetarbimise kontrollimiseks ning erinevate lautade ja kasutusvaldkondade veekulu jälgimiseks paigaldatakse lautadesse veearvestid.

9.3. KANALISATSIOON

Kanalisatsioon krundil on lokaalne. Tehnoloogiline ja olmereovesi juhitakse vedelsõnnikuhoidlasse. Rajatavate silohoidlate juurde on kavandatud silomahlade kogumiseks 25 m³ kogumismahuti iga hoidla juurde, mida tühjendatakse nende täitumisel kogumispaagiga vedelsõnnikuhoidlasse.

9.4. SADEMEVESI.

Sademevee kogumist käesoleval ajal farmi territooriumil ei toimu, kõvakattega aladelt valgub vesi haljasaladele ja sealt maapinna kaudu olemasoleva maaparandussüsteemi kaudu krundil paiknevasse tiiki. Krundil on kolm tiiki, millest kaks on kasutuseta, kolmandasse koonduvad tootmisterritooriumilt drenaaživeed, kust need liiguvad edasi maaparandussüsteemi eesvoolu kaudu Reiu jõkke.

Detailplaneeringu realiseerimisel tuleb tagada olemasoleva maaparandussüsteemi jätkuv toimimine. Detailplaneeringu realiseerimisel on kavandatud rekonstrueerida kaks tiiki, kuhu suubuks kõvakattega aladelt pärinev sademe- ning drenaaživesi. Kuna farm laieneb ning suureneb ka tehnika kasutus, siis tuleb tiikide ette (sademeveesüsteemile, sh drenid) ning eraldi maaparanduse eesvoolu suubuva dreni juurde kavandada kohtpuhastid (õlipüüdurid). Tiikidest suubub vesi maaparanduse eesvoolu ning sealt omakorda Reiu jõkke. Kompleksi väljaehitamisel on soovitatav vähemalt kaks korda aastas võtta proove tiigist ning maaparanduse eesvoolust, ülevaalt pool tiigi väljavoolust ning altpoolt, lisaks ka maantee äärse truubi juurest (üks prooviring 4 proovikohta) vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ toodud tingimustele.

Silohoidlad tuleb katta täitmise järel sademevett pidava kattega selliselt, et oleks tagatud sademeвете äravool ja minimaliseeritud sademeвете sattumine silomahlade kogumiskaevu.

9.5. ELEKTRIVARUSTUS.

Planeeritava maa-ala elektrivarustus on tagatud krundi põhjaossa jääva Väljaküla alajaama baasil olemasoleva liitumislepinguga. Liitumislepinguga määratletud peakaitsme suuruse (olemasolevana 250A) suurendamist ei kavandata.

Planeeritava krundi maa-alal välisvalgustuse paiknemine täpsustatakse hoonestuse projekteerimise käigus. Olemasolevate maaüksust läbivate teisi isikud teenindavate õhu- ja maakaabelliinide asukoha muutmine on lubatud liini valdaja loal, tagades elektritoite jätkuva kättesaadavuse.

9.6. SIDE.

Planeeringualal on olemasolev sidevarustus. Ehitusprojektis näha ette kõik meetmed olemasolevate side liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tagada tuleb ehitatavate ja olemasolevate siderajatiste normatiivsed sügavused ja vahekaugused.

10. KESKKONNATINGIMUSED

Hinnang detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimisest lähtuvatele keskkonnaprobleemidele ja olulisele keskkonnamõjule on antud Tahkurannas Laadi külas asuva Juhani kinnistu (Laadi suurfarmi) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise aruandes (Alkranel OÜ, 2013/2014) (vt. DP lisad). Detailplaneeringu realiseerimisel tuleb rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

- Kuna farm laieneb ning suureneb ka tehnika kasutus, siis tuleb tiikide ette (sademeveesüsteemile, sh dreenid) ning eraldi maaparanduse eesvoolu suubuva dreeni juurde kavandada ennetava meetmena kohtpuhastid (õlipüüdurid).
- Rakendada riskide puudumist ja nende ennetamist tagavad seiremeetmed (esitatud allpool).
- Vajadusel vahetada vedelsõnniku laguunhoidla isolatsioonikihti, eelistada EPDM geomembraani, mille paikamisvõimalused ja venivus on võrreldes olemasoleva HDPE membraankilega paremad.
- Tahesõnniku laadimisele ja ladustamisele peab järgnema teede ja kõvakattega alade puhastamine.
- Valida uueks vedelsõnniku laoturiks injektortüüpi laotur, mis sõnniku otse mulda viib ning seeläbi ammoniaagi lendumist vähendab (efektiivsem ka toitainete omastamine ning kahandab vajadust mineraalväetiste järele).
- Farmi kavandamisel ja käigus hoidmisel rakendada parimat võimalikku tehnikat (PVT) (VT KSH aruanne DP lisa tabel 5.3).
- Ehitustegevus ja sellega seonduv transport on lubatud vaid päevasel ajal, ajavahemikus 7:00 – 23:00.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva olulise negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks on vajalik keskkonnaseire korraldamine, et jälgida keskkonnaseisundit ning vajadusel reageerida tegevusega kaasnevatele võimalikele ohtudele. KSH aruande alajaotises 6 on välja toodud alljärgnevaid seiremeetmed

- Keskkonnakompleksloa tingimuste järgimine ning selles sätestava aruandluse pidamine ning nõuetekohane esitamine.
- Korraldada saasteallikast välisõhku eralduvate saasteainete heitkoguste inventuuri vähemalt üks kord viie aasta jooksul. Inventuur tootmisterritooriumil seisneb eralduvate saasteainete heitkoguste ja saasteallikate parameetrite täpsustamises otseste mõõtmiste ja kontrollarvutuste abil. Sellest tulenevalt tuleb korraldada ettevõtte saasteallikatest eralduvate saasteainete heitkoguste inventuur vähemalt üks kord viie aasta jooksul, mille alusel otsustada edasise seire vajalikkuse üle.
- Kord viie aasta jooksul läbi viia reostusohlike objektide (laudad, sõnnikuhoidlad, silohoidlad, väetisehoidla jm) ja saasteallikate täisinventuur, mis annab andmeid nende seisukorra kohta (sh lekkekindlus) ja tekkivate saastetasemete vastavusele kehtivatele nõuetele.
- Pinnaseveetaseme ja koostise jälgimine sõnnikuhoidlate vahetus läheduses kontrollkaevudes, mis aitab võimalikke lekkeid kiiresti tuvastada. Kontrollkaevude veetasemeid tuleks registreerida minimaalselt kord kuus. Kontrollkaevude veeanalüüse oleks vajalik teostada minimaalselt kord kvartalis. Määratavaks parameetriks, mis annab indikatsiooni võimalikku lekke esinemisest, võib olla kas lahustunud orgaanika sisaldus või BHT₇ ning ammoonium-lämmastik (NH₄-N).
- Puurkaevu(de) veekvaliteedi ja veekasutuse jälgimine. Veekasutuse üle saab pidada arvestust üldise veemõõtja näidu alusel, mis registreeritakse kord kuus. Veekvaliteeti määrata vähemalt kord kvartalis.
- Maaparanduse eesvoolu juhitud sademevesi - vähemalt kaks korda aastas võtta proovid tiigist ning maaparanduse eesvoolust, ülevalpoolt tiigi väljavoolu ning altpoolt, lisaks ka maantee truubi juurest (üks prooviring 4 proovikohta). Järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse

juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ toodud tingimusi.

- Arvestuse pidamine tekkivate sõnnikukoguste üle. Sõnnikukoguseid registreeritakse hoidlatest väljaveetud sõnnikukoguste põhjal.
- Sõnniku laotamiseks kasutatavate põllumaade pindala arvestuse pidamine ning 1 ha laotatud sõnniku koguste üle arvestuse pidamine. Sõnniku laotamine peab toimuma sõnnikulaotusplaani alusel.

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.

Lähim kultuuripärandi objekt, Hundi pood, jääb farmist 400 m kaugusele edelasse, olles oluline kogukonna ajaloo kontekstis. Läänesuunal asuvad ka kaks koolimaja. Siimu kool alustas tegevust 1903. aastal õigeuskoolina. Tänapäevaks on koolihooned hävinud. Paama kool on varasemast perioodist, töötades kuni aastani 1864 luteri koolina. Paama koolihooned on 50 – 90 % ulatuses säilinud ka praegu. Täiendavalt saab välja tuua, et planeeringuala ei jää väärtusliku maastiku piirkonda ning kultuurilooliselt olulisi vaatekoridore planeeringuala lähiümbruses ei paikne.

12. SERVITUUTIDE VAJADUS JA KINNISOMANDI KITSENDUSED

12.1. OLEMASOLEVAD KITSENDUSED

12.1.1. Olemasolevana ulatub kinnistule olemasolevast maaüksuse keskele jäävast Väljaküla alajaama hoonest (maaüksuse katastri tunnus 84801:001:0236) lähtuv tuleohutus kuja (8 m hoonest). Tuleohutuskujasse rajatavate hoonete rajamisel tuleb järgida tulemüüri või tuletõkkeseina rajamise nõudeid. Detailplaneeringuga määratud hoonestusala on määratud arvestusega, et tuleohutuskuja oleks tagatud.

12.1.2. Olemasolevana jäävad planeeringualale selle loodeosas Väljaküla alajaama elektrivarustuse keskpinge õhuliinid, millele kohaldatakse seaduse järgset kitsendust kaitsevööndi ulatuses: 10m liinist mõlemale poole.

12.1.3. Olemasolevana jääb planeeringualale Väljaküla alajaamast lähtuvad madalpinge õhuliinid Palmi talu (planeeringualast kagus) ja Niineoja talu (planeeringualast põhjas, saab toite alajaamast õhuliini algusesse maa-aluse madalpinge kaabliga) elektriga varustamiseks, millele kohaldatakse seaduse järgset kitsendust kaitsevööndi ulatuses 2m liinist mõlemale poole.

12.1.4. Niineoja talu madalpinge õhuliini varustamiseks rajatud olemasolevale maakaabelliinile alajaamast õhuliini alguskohta kohaldatakse seaduse järgset kitsendust kaitsevööndi ulatuses 1m kaablist mõlemale poole.

12.1.5. Planeeringualale ulatub selle põhjaosas Uulu-Laadi kõrvalmaanteega reg.19340 teekaitsevöönd 50 m tee äärmise sõiduraja teljest. Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud Teeseaduse §36 toodud tegevused.

12.1.6. Suurel osal planeeringualast paikneb olemasolevana Laadi maaparandushoiuala (reg. 6114540010150001) koos eesvooluga. Maaparandushoiualale kohaldatakse Maaparandusseadusest tulenevaid nõudeid.

12.1.7. Laadi maaparandussüsteemi eesvoolule kohaldatakse veekaitsevööndi nõudeid tulenevalt Veeseadusest. Veekaitsevöönd 1m ulatub planeeringualale kogu kagupiiri ulatuses. Veekaitsevööndis keelatud tegevused on kirjeldatud Veeseaduse §29 lõikes 4.

12.1.8. Laadi maaparandussüsteemi eesvoolule kohaldatakse ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi nõudeid tulenevalt Looduskaitseadusest. Ehituskeeluvöönd 25m veepiirist ja piiranguvöönd 50m veepiirist ulatub planeeringualale kogu kagupiiri ulatuses.

12.1.9. Olemasolevana jääb planeeringualale 1964. a rajatud puurkaev (katastri number 6676), mis tagab hetkel nii tehnoloogilise kui tarbeveevajaduse. Puurkaevul, mis on maapinnalt 34,7 meetri sügavuseni manteldatud, on sanitaarkaitseala ulatuseks 30 m puurkaevust.

12.2. PLANEERITAVAD KITSENDUSED

12.2.1. Planeeringualale kavandatava puurkaevu sanitaarkaitsealaks on 50 m rajatavast puurkaevust. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealal rakendatakse Veeseaduse §28¹ lõikes 1 toodud kitsendusi.

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

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

Detailplaneeringu realiseerimisel ja territooriumi haldamisel on soovitatav rakendada järgmisi meetmeid:

- Teed ja platsid projekteerida võimalikult avatuna ning valgustatuna. Soovitatav on vähekasutatavatel aladel kasutada liikumisanduriga valgusteid, mis tagavad ühest küljest energiasäästu ja teisest küljest kõrgendatud tähelepanu suunamise võimaluse süttinud valgustiga alale.
- Hoonete varustatus turvaseadmetega tuleb 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 vajadusel piiratud piirdeaiaga. Piirdeaed soovitusena läbipaistev (näiteks võrkaed) tagamaks ala visuaalne jälgitavus.
- Rakendada territooriumi ja hoonete valvatavust mehitatud või videovalve näol. Territooriumi valvamise kohane informatsioon paigaldada siltidena välisperimeetrile.
- Territooriumi haldaja poolt määrata isik kelle vastutusvaldkonda kuuluks turvalisus planeeritaval alal ja vastavates piirkonda puudutavates turvalisuse suurendamise projektides osalemine

14. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISETTEPANEK

Hetkel kehtiv valla üldplaneering on kehtestatud 2012 aastal. Üldplaneeringu põhikaardi kohaselt jääb koostatav detailplaneering tootmismaale ning tootmise reservmaale. Tootmismaa

sihtotstarbega alale on lubatud üldplaneeringu järgselt rajada tootmisega tegelevaid ettevõtteid, tööstusehitisi, nende laoplatse, olmeruume, sadamaehitisi, tootmishoonete teenindamiseks vajalikke büroosid, samuti kõiksugu rajatisi, mis on vajalikud tootmisprotsessi korraldamise jaoks, arvestades üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonna ohtlikkuse astmele. Reserveeritud tootmismaale võib rajada samuti jäätmekäitlus ehitisi, tehnorajatisi, alajaamasid jms.

Käesolev detailplaneering algatati 2007 aastal, kui kehtis veel eelmine valla üldplaneering. Sel ajal kehtinud üldplaneeringu järgi oli maa-ala määratud tööstushoonete, ladude ja põllumajandusliku suurtootmise jaoks. Planeeringualal on paiknenud jätkuvalt töös olev laudakompleks 1970-ndate aastate algusest.

Käesoleva DP-ga tehakse ettepanek muuta Tahkuranna valla üldplaneeringut (2012), viies sisse muudatuse maakasutuse sihtotstarbe osas üldplaneeringu põhikaardile (üldplaneeringu tekstilist osa muutmata) planeeringuala ulatuses. Senine juhtfunktsioon „tootmismaa T“ muudetakse „põllumajanduslik tootmismaa TP“ ja „tootmismaa reservmaa TR“ muudetakse „põllumajanduslik tootmismaa reservmaa TPR“.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on põllumajandusliku tootmise maale lubatud rajada põllumajandusliku tootmisega või tootmisega tegelevaid ettevõtteid, nende laoplatse, olmeruume, hoonete teenindamiseks vajalike büroosid, samuti kõiksugu rajatisi, loomade pidamise aedikuid vms, mis on otseselt vajalik põllumajandusliku tootmisprotsessi korraldamiseks arvestades käesolevas üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnohtlikkuse astmele. Sinna võib rajada samuti tehnorajatisi, alajaamasid jms.

15. DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Detailplaneeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja on planeeritava maa-ala krundi omanik (hetkel Uulu Mõis OÜ). Detailplaneeringuga kavandatavad uusehitused on kavas teostada lähiaastatel peale detailplaneeringu kehtestamist..