



PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

EELNÕU

Suure-Jaani

. aprill 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Sürgavere Põllumajanduse OÜ esindaja Hans Müllerson esitas 27.02.2025 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel nr 2511002/02022, mille alusel soovitakse projekteerimistingimusi Sürgavere külas Suurfarmi kinnistule (katastritunnus 75903:003:0022, pindala 19,05 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 50% ja tootmismaa 50%) piimaveiste laudakompleksi ehitusprojekti koostamiseks. Põhja-Sakala Vallavalitsus andis projekteerimistingimused Suurfarmi kinnistule laudakompleksi ehitusprojekti koostamiseks 04.02.2025 korraldusega nr 2-3/58.

27.02.2025 esitatud taotluse kohaselt soovitakse suurendada kavandatavate ehitiste ehitisealust pinda ja kõrgust võrreldes 04.02.2025 korraldusega nr 2-3/58 antud projekteerimistingimustes lubatuga.

Vastavalt Põhja-Sakala valla üldplaneeringule (kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42) on Suurfarmi maaüksuse juhtotstarve tootmise maa-ala. Arvestades asjaolu, et antud maaüksusel on ajalooliselt laudad asunud ja üldplaneeringu kohaselt on oluline olemasolevate põllumajanduslike tootmishoonete ja põllumajandusmaade sihtotstarbelise kasutamise jätkamine, on kavandatav tegevus kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Arendaja sooviks on rajada kinnistule piimaveiste laudakompleks, mis koosneks laudahoonest (600 loomakohta piimalehmadele) ehitisealuse pinnaga ca 10000 m² ja lüpsiplatsist koos olmeploki ehitisealuse pinnaga ca 2500 m² ning hoonete kõrgus ca 15 m. Laudahoone ehitamisega ei ületata Keskkonnakompleksloas nr KKL/322060-s sätestatud loomade piirarvu (kuni 606 piimalehma, 800 noorveise ja 373 vasikakohta, kokku 1779 veisekohta). Planeeritud hoonestusalale jäävad amortiseerunud loomakasvatushooned ja rajatised lammutatakse. Arendaja on kohustatud taotlema Keskkonnaametilt olemasoleva keskkonnakompleksloa muutmist, seoses planeeritavate hoonete lisandumisega olemasolevasse kompleksi.

Ehitusseadustiku § 42 lõike 2 kohaselt otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõike 1 kohaselt hinnatakse keskkonnamõju, kui taotletakse tegevusluba ja tegevusloa taotlemise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 7 järgi loetakse tegevusloaks ehitusluba. Projekteerimistingimused on ehitusloa menetluses esitatava ehitusprojekti koostamise aluseks. Planeeritav piimaveiste lauda, lüpsiplatsi ja olmeploki ehitamine ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 alusel olulise keskkonnamõjuga tegevus.

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 9 punktile 9¹ **tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang** selle kohta, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju, kui rajatakse veisefarmi, kus peetakse 400–600 piimalehma.

Vastavalt valla üldplaneeringule (ptk 2.7.10 Tootmise maa-ala) tuleb loomafarmide laiendamisel projekteerimistingimused anda avatud menetlusega. Käesoleval juhul olemasolev farmikompleks kohandatakse noorveistele ja vasikatele ja uue kavandatava uue laudakompleksi alale jäävad amortiseerunud hooned lammutatakse. Kuna planeeritava laudakompleksi mõju võib ulatuda kinnistu piiridest kaugemale, siis viiakse/viidi projekteerimistingimuste andmise menetlus läbi avatud menetlusena.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati valla veebilehel ajavahemikul 10.03.2025 - 24.03.2025. Vallavalitsus teatas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusest ajalehes Sakala 07.03.2025 ja valla veebilehel. Vallavalitsus esitas 6.03.2025 kirjaga nr 7-7/28 projekteerimistingimuste andmise eelnõu arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Huvitatud isikutel on/oli õigus esitada vallavalitsusele eelnõu kohta kirjalikke ettepanekuid ja arvamusi hiljemalt 24.03.2025.

Eelnõu täiendatakse vastavalt esitatud arvamustele.

Arvestades eeltoodut ja aluseks võttes ehitusseadustiku § 26, 28, 31, 33 lg 2, 34 p 2 ja 42 lg 2, Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 42 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Põhja-Sakala vallas“ § 3 punkti 1 ning Sürgavere Põllumajanduse OÜ esindaja 27.02.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2511002/02022,

1. Anda Põhja-Sakala valla Sürgavere külas Suurfarmi kinnistule (katastritunnus 75903:003:0022) piimaveiste laudakompleksi ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused (Lisa).
2. Tunnistada kehtetuks Põhja-Sakala Vallavalitsuse 04.02.2025 korraldusega nr 2-3/58 antud projekteerimistingimused.
3. Kui edasise tegevuse käigus ilmneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõju tekkimise võimalus, tuleb algatada keskkonnamõju hindamine.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
5. Korraldusega mittenõustumisel võib esitada vaide Põhja-Sakala Vallavalitsusele (aadressil pohja-sakala@pohja-sakala.ee või Lembitu pst 42; 71502 Suure-Jaani linn, Põhja-Sakala vald, Viljandi maakond) või kaebuse Tartu Halduskohtule (aadressil trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi 1, 51010 Tartu linn) 30 päeva jooksul korraldusest teadasaamisest arvates.

allkirjastatud digitaalselt
Karel Tõlp
vallavanem

allkirjastatud digitaalselt
Veronika Ling
vallasekretär

Saata: majandusosakond Üllar Loper; Sürgavere Põllumajanduse OÜ, e-post
Hans.mullerson@bioforce.ee

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Ehitustegevuse liik: piimaveiste laudakompleksi püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja:

Põhja-Sakala Vallavalitsus
Registrikood 77000463
Üllar Loper, ehitusspetsialist

3. Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus nr. 2511002/02022
Kuupäev 27.02.2025
Taotleja: Sürgavere Põllumajanduse OÜ
e-post Hans.mullerson@bioforce.ee

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Koha-aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Sürgavere küla, Suurfarmi;
Katastritunnus: 75903:003:0022;
Kinnistu pindala: 190596 m²;
Katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa 50 % ja maatulundusmaa 50%;
Kinnistu üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: tootmise maa-ala;
Kehtiv detailplaneering: kinnistul puudub kehtiv detailplaneering;
Ehitised: kinnistul asub 15 tootmisega seotud hoonet ja rajatist.

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Suurfarmi kinnistul puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Kinnistu planeeritavale hoonestusalale (pindalaga ca 50 000 m²) soovitakse amortiseerunud tootmishoonete ja rajatiste asemele püstitada kaasaegsed ehitised: laudahoone 600-le piimalehmale ja lüpsiplats koos olmeplokiga.

Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse väljakujunenud piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringut.

6. Vajalikud uuringud:

Topo-geodeetiline alusplaan, geoloogilised uuringud - vajadusel.

7. Arhitektuurilised, ehituslikud, heakorra tingimused:

Lubatud hoonete ja rajatiste püstitamine järgmistel tingimustel:

7.1. Tootmishooned on lubatud püstitada asukohaskeemil näidatud asukohale.

Ehitiste projekteerimisel arvestada nõutud ehitistevahelise kujaga. Hooneid ei või projekteerida lähemale kui 4 m kinnistu/ krundi piirist. Hoonete projekteerimisel lähemale tuleb taotleda selleks naaberkinnistu omaniku nõusolek või lahendada väiksem kuja konstruktsioonide projekteerimisel. Hoonete projekteerimisel arvestada nõutud ehitistevahelise tuleohutuskujaga (8 m).

7.2. Ehituslikud piirangud:

- hoonete lubatav korruselisus: 2 korrus;
- tootmishoonete lubatav suurim ehitisealune pind:
 - laudahoone 10000 m²
 - lüpsiplats koos olmeplokiga 2500 m²
- tootmishoonete lubatav maksimaalne kõrgus: 15 m;
- lubatud värvitoonid fassaadide ja piirdeaedade viimistlemisel on ümbrusega kokkusobivad toonid.

7.3. Heakorra tingimused: ehitusprojektiga anda haljastuse, juurdepääsuteede, platside ja võimalike piirdeaedade lahendused.

Vastavalt Põhja-Sakala üldplaneeringule peab tootmise maa-ala katastriüksuse pindalast vähemalt 15% moodustama haljastus, millest 50% peab olema kõrghaljastus eesmärgiga tekitada puhveralad (võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks, eraldamaks tootmise maa-alad elamutest, puhkealadest ja ühiskondlikest hoonetest). Olemasoleva tootmistegevuse laiendamise korral enam kui 33% tuleb haljastuse nõuet täita ainult uue hoonega seonduvalt selle lähiümbruses ja vastav ulatus määratakse omavalitsuse kaalutlusotsusena juhtumi põhiselt. Antud juhul peab uute hoonetega seonduvalt ca 75000 m² olema haljastatud.

8. Kavandatavad ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised:

- veevarustus – lahendada vajadusel lokaalselt enda kinnistul;
- reovee ärajuhtimine – lahendada vajadusel lokaalselt enda kinnistul;
- juurdesõidutee – anda lahendus ehitusprojektis selliselt, et oleks tagatud juurdepääs avalikult kasutatava teeni (Sürgavere ringtee nr 7590056);
- sademevee ärajuhtimine – ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkiinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkiinnistutele), sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires;
- parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS standardile;
- elektrienergiaga varustatus – Elektrilevi OÜ kohalikust jaotusvõrgust vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või oma kinnistult olemasoleva süsteemi laiendamisega. Vajalikud tehnilised tingimused: elektrienergiavarustusele – Elektrilevi OÜ, (www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine) - vastavalt vajadusele.

9. Üldised tingimused:

9.1. Ehitusprojekti koostamise aluseks on Põhja-Sakala valla üldplaneering ja vallavalitsuse poolt kinnitatud projekteerimistingimused.

9.2. Hoonete projekteerimisel arvestada elektriõhuliinidest tulenevate piirangutega.

9.3. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile¹⁴“, majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 " Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning sisaldama kõiki ehitise registreerimiseks vajalikke andmeid.

9.4 Põhja-Sakala vald ei võta kohustust piirkonnas olevate või sinna rajatavate objektidega kaasneda võivate häiringute leevendusmeetmetes osalemiseks ega rahastada nende projekteerimist või ehitamist.

9.5. Vallavalitsusele esitada üks projekti eksemplar paber kandjal või digitaalselt ehitisregistris.

9.5. Järgida ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõudeid ([Ehitusprojekti failide vormistamise juhend](#)).

Elektroonilise menetluse korral peab projekt olema digiallkirjastatud pädeva isiku poolt.

9.5. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile

Asukohaskeem projekteerimistingimuste juurde:



Üllar Loper
ehitusspetsialist
yllar.loper@pohja-sakala.ee
5196 6992