



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

25. november 2020 nr **1208**

Ehitusloa väljastamine Lüpsifarmi ja Riisipere tee 4b kinnistule ning keskkonnamõju hindamise algatamata jätmine

I ASJAOLUD

OÜ Ferax Haiba (registrikood 14156036) juhatuse liige Egon Mirme esitas 15.10.2020 Saue Vallavalitsusele ehitusloa taotluse nr 2011271/24912 Saue vallas Haiba külas Lüpsifarmi (katastritunnus 29701:006:1230, tootmismaa 100%) kinnistule veiselauda ja vedelsõnnikuhoidla ning Riisipere tee 4b (katastritunnus 72601:001:1027, tootmismaa 100%) kinnistule silohoidla püstitamiseks.

Lüpsifarmi (29701:006:1230) kinnistul paiknevad ehitisregistri andmetel vana lüpsilaut, uus lüpsilaut, allapanekuhoidla, koresöödahoidla, sõnnikuhoidla 1, tuletõrjervee reservuaar TTR-4, silohoidla 1, silohoidla 2 ning sõnnikuhoidla. Riisipere tee 4b kinnistul (72601:001:1027) paiknevad ehitisregistri andmetel ait-kuivati, noorkarjalaut ning kuivati. Asukohale Lüpsifarmi kavandatakse uue hoonena üks veiselaut ja uue rajatisena vedelsõnnikuhoidla ning asukohale Riisipere tee 4b uue rajatisena silohoidla.

Äriregistri andmetel on OÜ Ferax Haiba põhitegevusalaks piimakarjakasvatus ning lisategevusaladeks segapõllumajandus ja enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Kinnistutel on ühtne tootmistegevus toimiva loomapidamiskompleksi näol ning mõlemal kinnistul on üks ja sama omanik. Kinnistutel on kehtiv Keskkonnaameti poolt väljastatud keskkonnakompleksluba nr L.KKL.HA-182938.

Lüpsifarmi kinnistu suuruseks on 4,98 ha. Riisipere tee 4b kinnistu suuruseks on 3,03 ha. Lüpsifarmi ja Riisipere tee 4b tootmisterritooriumist (edaspidi käitis) edela suunda jääb u 200 m kaugusele Haiba küla keskus. Farmikompleksi ümbritsevad peamiselt põllumaad. Lõunast möödub farmikompleksist Riisipere-Kernu tee (tee number 11360; katastritunnus 29701:006:0337), kust mööda saab liikuda käitiseni. Lähim elamumaa jääb tootmisterritooriumi keskelt möödetuna ca 300 m kaugusele lääne suunda.

Käitise maaüksustel puuduvad looduslikud veekogud. Käitisest 500 m kaugusel läänes möödub Haiba oja (VEE1099400). Käitisest 360 m kaugusele läände jääb Haiba veehoidla (VEE2028930). Lisaks on käitise ümbruses veel mitmeid 2-5 m laiuseid tehislikke kraave. Käitisest 350 m kaugusele edela suunda jääb kaitsealune park Haiba mõisa park (KLO1200573). Käitisest 350 m kaugusele kagu suunda jääb rabakonna elupaik (KLO9118236). Käitisest 520 m kaugusele lääne suunda jääb Haiba küla reoveepuhasti (PUH0371000) ja Haiba küla heitveeväljalase Haiba oja (HVL0371000).

Käitisele lähim pärandkultuuriobjekt asub 360 m kaugusel edela suunas ja selleks on Haiba mõis (297:MOA:001), mis on mõisaarhitektuuri objekt. Käitisele lähimad kultuurimälestised on 250 m kaugusele läände jääv asulakoht (17903) ja 350 m kaugusele edelasse jääv kultusekivi (17904).

II ÕIGUSLIK ALUS JA KAALUTLUSED

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 3 punktide 1 ja 2 kohaselt hinnatakse keskkonnamõju, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju või kavandatakse tegevust, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik.

KeHJS § 6 lõike 1 punkti 27 alusel on olulise keskkonnamõjuga tegevus, kus saab kasvatada rohkem kui 1200 noorveist, kelleks loetakse üle kaheksa kuu vanuseid lehmullikaid kuni poegimiseni ja üle kaheksa kuu vanuseid pulle. Rajatavasse veiselauta on planeeritud kohad 388 veisele ning olemasolevas laudas peetakse ca 300 noorlooma. Seega ei kohaldu antud tegevusele KeHJS § 6 lõige 1 punkt 27.

Ehitusloa aluseks oleva ehitusprojekti alusel projekteeritakse veiselaut teraspostidel, liimpuidust katusetaladega ja liimpuidust roovidega, sandwich paneelidest katuselega viilkatusega hoonena.

Vedelsõnnikuhoidla on ringikujuline väliskeskkonnale avatud 6600 m³ rajatis. Hoidla põhi ja seinad valatakse monoliitbetoonist ning seinad järelpingestatakse. 388 veise pidamiseks on nõutav minimaalne vedelsõnnikuhoidla kaheksa kuu maht 6402 m³, millega on minimaalne vedelsõnniku hoiustamise nõue täidetud. Vedelsõnnikuhoidlad peavad olema ammoniaagi lendumise vähendamiseks kaetud, mis takistab lõhnaäiringute teket. Käitajal tuleb rakendada heite vältimiseks ja vähendamiseks erinevaid tehnikaid, jälgida ilmastiku prognoose, arvestades võimaliku lõhna levikut.

Oluline on rakendada lõhnaainete lähtekomponentide mõistlikku vähendamist, jälgida puhtust lautades, eemaldada sõnnik õigeaegselt, sõnnikuhoidlate laotamiseelne tühjendamine viia läbi jälgides tuulesuunda ja -tugevust, jälgida sõnnikuhoidla kooriku seisukorda, vajadusel katta tekkinud lõhed põhuga. Jälgida ilmastikutingimusi sõnniku väljaveo ja laotamise ajal, et sellest tegevusest lähtuv lõhn häiriks võimalikult vähe kaitise lähedal asuvaid elanikke. Seega tuleb jälgida tuule suunda ja võimalusel vältida sõnniku väljavedu ajal, kui tuul kannab lõhna elumajade suunas.

Lõhna esinemise võimalikkuse välisõhus on kaitises määranud OÜ Severitas (toodud ära keskkonnakompleksloas nr L.KKL.HA-182938), mille tulemusena on järeldatud, et kaitise tegevusega võib kaasneda võimalike lõhnaainete esinemine, samas isegi halvima võimaliku olukorra puhul eeldatavalt vastuvõtja juures lõhnaaine häiringutaseme ületamist ei toimu, kuna lähimad elumajad jäävad tootmisterritooriumi keskelt mõõdetuna rohkem kui 300 m kaugusele.

Vastavalt „Veiste intensiivkasvatuse Eesti parima võimaliku tehnika (edaspidi PVT) juhendi põhjal koostatud PVT järeldused” keskkonnaministri 27.03.2015 kehtestatud käskkirja nr 319 punktile 12 on lubatud vedelsõnnikuhoidla katmiseks loomulikult tekkivat koorikut, kui kuivaine sisaldus on üle 2% ning kui hoidlal toimub altpäikmine kiirusel, mis koorikut ei kahjusta. Loomuliku kooriku või tahkest materjalist ujuvkatte kasutamisel peab käitaja pärast iga segamist või vähemalt kord kuus kontrollima kooriku terviklikkust ja uuendama alla vajunud või muul viisil kahjustunud kooriku osad täiendava osa koorikut moodustava materjaliga.

Silohoidla on planeeritud raudbetoonist põhjaplaadiga riskükükukujuline rajatis silo hoiustamiseks, mis piiritletakse kolmest välisküljest raudbetoonseintega kõrgusega 4,0m. Hoidla jagatakse kaheks eraldiseisvaks lõõviks raudbetoonist vaheseintega, seinte kõrgus 4,0m. Hoidla esikülge on avatud. Hoidla esiküljele planeeritakse renn nõrguva silomahla kogumiseks, millest juhitakse silomahlad hoidla kõrval paiknevasse kogumiskaevu.

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 järgi olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla. Kui KeHJS § 6 lõike 2 kohaselt ei kuulu kavandatav tegevus käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas planeeritaval tegevusel on oluline

keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 aasta määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu¹⁴“ § 16 punkti 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise eelhinnang anda samas määruses nimetatuta tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Lüpsifarmi ja Riisipere tee 4b kinnistud piirnevad osaliselt Haiba mõisa pargiga (KLO1200573), kuid mille piir ei ühti täpselt Riisipere tee 4b kinnistu piiridega ja jääb seega väga väheses osas nimetatud kinnistu naabrusesse. Haiba mõisa pargi alasse jääb ka Haiba veehoidla (VEE2028930), mis ei ole avalik ega avalikult kasutatav veekogu. Kuivõrd ehitusloa taotluse aluseks oleva asendiplaani järgi pargis ega pargi poolses kinnistu osas tootmistegevusi ei toimu, siis on Saue Vallavalitsus seisukohal, et nimetatud tegevusega kaitsealust parki ei mõjutata.

Kavandatava tegevuse piisavas läheduses ei asu looduslikke veekogusid, seega negatiivne mõju rannale ja kaldale puudub. Lähipiirkonnas ei asu kaitstavaid loodusobjekte, sh Natura 2000 võrgustiku alasid. Ajaloolised, kultuuriloolised ning arheoloogilised väärtused kavandatava tegevuse alal vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele puuduvad. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju eelnimetatud objektidele ja väärtustele.

Ehitusloa väljastamisel on kontrollitud ehitise vastavust määratud projekteerimistingimustele, ehitise vastavust ehitisele ja ehitamisele esitatavatele nõuetele ja ehitusprojekti vastavust ehitusprojektile esitatavatele nõuetele ning tehtud kindlaks, et puuduvad ehitusloa andmisest keeldumise alused.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe Saue Valdur 2020. aasta juunikuu numbris 12 (60) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 4. juuli 2020. Kavandatava tegevusega seonduvalt saadeti potentsiaalselt puudutatud isikutele [kinnistud Käiba (katastritunnus 72601:001:1097) ja Tiigi tee 2 (katastritunnus 29701:006:0108) ning Maanteeamet registrikood 70001490]] 22.06.2020 projekteerimistingimuste korralduse eelnõu. Piirinaabreid teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 04.07.2020, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse projekteerimistingimuste määramisega Haiba külas Lüpsifarmi ja Riisipere tee 4b kinnistul. Maanteeametilt laekus 30.06.2020 projekteerimistingimuste eelnõu tingimustega kooskõlastus. Etteantud tähtjaks muid arvamusi ega vastuväiteid ei laekunud.

Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole eeldatavalt ümbritsevale keskkonnale ohtlik ja ei ületa keskkonnataluvust ning määratud normtasemeid.

Kavandatav kaasaegsel tehnoloogial põhinev nõuetekohane veisekasvatuse ei tekita ülemäärase ebameeldiva lõhna häiringuid, kuivõrd nii rajatav vedelsõnnikuhoidla kui ka olemasolev virtsahoidla on optimaalsel kaugusel küla elumajade suhtes. Vedelsõnnikuhoidla loomulik koorik on lõhnaheidet vähendav meede.

Tuginedes eeltoodule on Saue Vallavalitsus seisukohal, et kavandataval tegevusel puudub oluline negatiivne keskkonnamõju, planeeritud tegevus ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara ning seetõttu ei pea vajalikuks keskkonnamõju hindamise algatamist ning laiema avalikkuse kaasamist ehitusloa menetlusse, kuivõrd tegemist on olemasoleva toimiva tootmiskompleksiga ning uute ehitiste rajamisega loomakasvatustingimused pigem parenevad.

Ehitusseadustiku § 42 lõike 7 punkti 2 kohaselt esitab pädev asutus ehitusloa eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada. Ehitisregistri kaudu on Saue Vallavalitsus pidanud vajalikuks kaasata ehitusloa taotluse menetlusse Keskkonnaameti, Elektrilevi OÜ, Päästeameti Põhja päästkeskuse ning Maanteeameti.

Keskkonnaamet on 26.10.2020 kirjaga nr 7-9/20/17460-2 teavitanud, et nii Lüpsifarmi ja Riisipere tee 4b kinnistud piirnevad osaliselt Haiba mõisa pargiga, mille piir ei ühti täpselt kinnistu piiridega ja jääb seega väga väheses osas Riisipere tee 4b kinnistu naabrusesse.

Ehitusloa taotluse aluseks oleva asendiplaani järgi pargis ega pargi poolses kinnistu osas tegevusi ei toimu ja sellest lähtuvalt on Keskkonnaamet seisukohal, et ehitusloa taotluses ettenähtuga kaitsealust parki ei mõjutata.

III OTSUSTUS

Ehitusseadustiku¹ § 4 lõike 1, § 35 lõike 5, § 38 lõike 1, § 39 lõike 1, § 43 lõike 1, § 45 lõigete 1 ja 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 3 alusel ning arvestades Saue Vallavalitsuse 15. juuli 2020. aasta korraldusega nr 742 määratud Haiba külas asuva Lüpsifarmi ja Riisipere tee 4b kinnistu projekteerimistingimusi, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Väljastada ehitusluba aadressil Saue vald, Haiba küla, **Lüpsifarmi** (29701:006:1230) kinnistule veiselauda ja vedelsõnnikumahuti püstitamiseks ning **Riisipere tee 4b** (72601:001:1027) kinnistule silohoidla püstitamiseks kinnistute omaniku OÜ Ferax Haiba (registrikood 14156036) taotluse alusel.
2. OÜ-l Ferax Haiba rajada kooskõlastatult Maanteeameti ja Saue Vallavalitsusega silohoidla Riisipere tee poolsele küljele kõrghaljastus.
3. Ehitusloa punktis 1 nimetatud hoonele ja rajatistele väljastab ehituse spetsialist või teda asendav isik.
4. Ehitusluba punktis 1 nimetatud hoonele ja rajatistele ehitamiseks kehtib viis aastat loa väljastamisest. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest.
5. Mitte algatada keskkonnamõju hindamist.
6. Ehitise omanik peab vähemalt kolm päeva enne hoone ehitamise alustamist esitama Saue Vallavalitsusele teatise ehitamise alustamise kohta.
7. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär