



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

30. november 2023 nr 1023

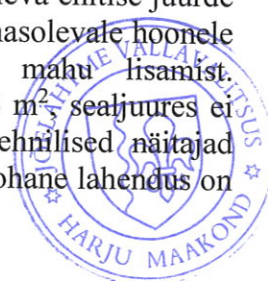
### **Sambu küla Agari laut kinnistul noorkarja lauda laiendamiseks üle 33% hoone esialgsest mahust ja selle ümberehitamiseks põllumajandushooneks ehitusloa väljastamine**

Jõelähtme Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati 30.10.2023 projekterija poolt ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt Sambu küla Agari laut kinnistul (katastritunnus 24501:001:1471, sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 10 901 m<sup>2</sup>) olemasoleva noorkarja lauda (EHR kood 120282425) laiendamiseks üle 33% ja selle ümberehitamiseks põllumajandushooneks. Lisaks ehitusloa taotlusele esitati ehitusteatis kogumismahuti paigaldamiseks.

Ehitusprojekt koostati vallavalitsuse 22.08.2019 korraldusega nr 685 väljastatud Sambu küla Agari laut maaüksuse projekterimistingimuste alusel, mille kohaselt kinnistule võib koostada põllumajandushoone ja olmehoone ehitusprojekti. Koostatav ehitusprojekt peab käsitlema hoonet kasutamise otstarbega põllumajanduse hoone (kood: 12710) ning suurim lubatud hoonete arv maa-alal on 3 – olemasoleva hoone juurde on lubatud püstitada üks tootmishoone ja üks olmehoone (abihoone). Püstitatava põllumajandushoone maksimaalne ehitisealune pind on kuni 1250 m<sup>2</sup> ning püstitatava olmehoone maksimaalne lubatud ehitisealune pind on kuni 370 m<sup>2</sup>. Hooneid on lubatud kavandada maksimaalse kõrgusega maapinnast kuni 9 m.

Ehitusprojekti (Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ töö nr RK123 “Loomakasvatushoone laiendamise ja põllumajandushooneks rekonstrueerimise ehitusprojekt“) kohaselt olemasolevat noorkarja lauda on ette nähtud laiendada üle 33% selle esialgsest mahust ning olemasolev hooneosa ümber ehitada põllumajandushooneks. Ehitusloa taotluse kohaselt muutub hoone peamine kasutusotstarve loomakasvatushooneks, sh karuslooma- või linnukasvatus (kood 12711) muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushooneks (kood 12719). Kavandatud põllumajandushoone ehitisealune pind on 1875,8 m<sup>2</sup> ja kõrgus maapinnast 8 m, ehitustööde järgselt suureneb maht 71% võrra hoone esialgsest mahust. Hoone veega varustamine on lahendatud Agari laut kinnistul asuvast puurkaevust ning reovee ärajuhtimiseks paigaldatakse reovee kogumismahuti.

Vallavalitsuse väljastatud projekterimistingimuste kohaselt on olemasoleva ehitise juurde lubatud püstitada kaks uut ehitist. Ehitusprojekti lahendus näeb ette olemasolevale hoonele juurdeehituse püstitamist ehk olemasolevale hoonele täiendava mahu lisamist. Ehitusprojekti kohaselt on juurde ehitatava osa ehitisealune pind 709,6 m<sup>2</sup> sealjuures ei suurene ehitise olemasolev kõrgus ja seega ei ületa juurdeehituse tehnilised näitajad projekterimistingimustega määratud maksimaalseid väärtusi. Projekti kohane lahendus on



optimaalne ning lähtub vajadusest tagada katkematu tootmisprotsess. Seega on hoone laiendamiseks arvestatud projekteerimistingimustega määratud ruumilise lahenduse põhimõtteid ja hoone kasutamise otstarvet ning ehitisealust pinda. Arvestades, et tagatud on ehitise toimimise funktsionaalne seos, mis on vajalik tootmisprotsessi terviklikuks toimimiseks, ei esine käesoleval juhul vastuolu projekteerimistingimustega. Ehitusprojekti lahendus on optimaalne, kuna lahendatud on hoone üldine toimimine ning tagatud tõhusamad tuleohutusnõuded.

Päästeameti Põhja päästekeskus kooskõlastas 07.11.2023 ehitusloa eelnõu tingimusel, mille kohaselt projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada standardeid EVS 812-4:2018 ja EVS 919:2020. Päästeameti tingimus lisatakse ehitusloale. Muinsuskaitseameti kooskõlastas ehitusloa eelnõu 20.11.2023. Elektrilevi OÜ nõustus ehitusloa väljastamisega 06.11.2023. Menetlusse kaasati Agari laut kinnistu ja sellega piirnevate Agari, Piiri ja Härma kinnistute omanikud, määratud tähtjaks kaasatud isikud arvamusi või vastuväiteid ei avaldanud.

Vastavalt EhS § 42 lg 2 peab pädev asutus ehitusloa menetluse käigus otsustama keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse üle. Pädevaks asutuseks võib lugeda tegevusloa andjat. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 9 nimetab tegevusloa andjat otsustajaks. Tegevusluba võib olla KeHJS § 7 tähenduses muuhulgas ehitusluba või ehitise kasutusluba. Keskkonnamõju hindamise algatamise või mittealgatamise otsustab otsustaja vastavalt KeHJS § 11 lg 2.

Keskkonnamõju algatamise või mittealgatamise üle otsustamist tegevusloa menetluses võib jagada põhimõtteliselt kolmeks: 1) kui planeeritav tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 1 sätestatud kohustuslike tegevuste alla, siis tuleb keskkonnamõju hindamine (KMH) algatada igal juhul; 2) kui planeeritav tegevus ei kuulu eelnimetatud sätte alla, kuid kuulub KeHJS § 6 lg 2- 4 sätestatud tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju või mitte; 3) kui tegevus ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka võib suure tõenäosusega väita, et planeeritaval tegevusel ei ole olulist keskkonnamõju. Antud tegevused ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju. Juhul, kui kasutusloa menetluses selgub, et oluline keskkonnamõju võib tekkida, tuleb algatada KMH menetlus.

Eeltoodust tulenevalt, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 38 lg 2, § 39 lg 1, § 42 lg 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 11 lg 2, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 "Jõelähtme valla ehitusmäärus" § 3 lg 5 p 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

#### **k o r r a l d u s e:**

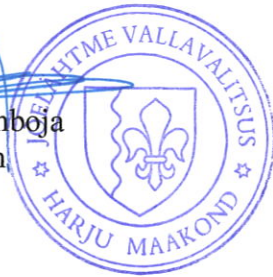
1. Väljastada ehitusluba Sambu küla Agari laut kinnistul noorkarja lauda laiendamiseks üle 33% hoone esialgsest mahust ja selle ümberehitamiseks põllumajandushooneks.
2. Jätta algatamata keskkonnamõju hindamine.
3. Korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada



kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavakstegemisest.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja  
vallavanem



Leho Kure  
vallasekretär