

VASTUSED AVALIKU MENETLUSE JOOKSUL LAEKUNUD KÜSIMUSTELE.

1.1. Kas on tehtud uuring kuidas see mõjutab ümbritsevate maa-alade väärtust? Ilmselgelt maa/krundi väärtus langeb aga kui palju?

Vastus:

Kinnisvara hindamine oma olemuselt on subjektiivne. Kinnisvara on võimalik hinnata võrdlus-, tulu- või kulumeetodil või meetodeid omavahel kombineerides. Elukondliku vara puhul ning vara puhul, mis on omaniku kasutuses, rakendatakse valdavalt võrdlus- ehk turumeetodit. Võrdlusmeetod seisneb hinnatava vara võrdlemises teiste sarnaste müüdüd varadega ning erinevate vara väärtust mõjutavate elementide kohandamises. Peamine kinnisvara väärtust määrav tegur on asukoht, kuid ka seisukord, suurus, korrus, panipaiga/parkimiskoha olemasolu, sauna, rõdu või terrassi olemasolu. Eramute puhul näiteks veel ka kõrvalhoonete olemasolu, haljastuse tase, lähedalasuvate veekogude olemasolu jm. Objekt peab olema võrreldav teiste sarnaste objektidega füüsiliste, logistiliste ja majanduslike näitajate osas. Võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava objektiga korrigeeritakse võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameeteri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust.

Vara hindamisstandardid alusel on võimalik kinnisvara hinnata vaid oleviku või mineviku seisuga. Kuigi näiteks tulumeetodi puhul tuletatakse hind tuleviku prognoositavate rahavoogude alusel, siis väärtuse kuupäev ei saa olla tulevikus. Näide: seega ei saa suvel ära tellida eksperthinnangut järgmise aastavahetuse turuväärtuse kohta.

Tulles tagasi otsese küsimuse juurde on peaaegu võimatu realselt hinnata ümbritsevate maa-alade väärtust tulevikus. Väide, et lähi piirkonnas kinnisvara hind langeb seoses OÜ Kaiu LT poolt arendatava farmikompleksiga ei ole asjakohane. Nagu eelpoolt põgusalt kirjeldatud siis kinnisvarahind sõltub paljudest teguritest ja kindlasti üks suuremaid on ka ajas muutuv nõudluse ja pakkumuse vahekord. Kuna tänane olukord kus olemasolevat ja amortiseerunud farmikompleksi kaasajastatakse ja ehitatakse/laiendatakse igati tänapäevaseid tehnoloogiaid ja norme silmas pidades millega ümbritsev keskkond muutub igati puhtamaks ja samas luuakse töökohti siis võiks pigem väita, et lähiümbruse kinnisvarahind pikas perspektiivis pigem tõuseb kui langeb. Aga ka siinkohal peame möönma, et igasugu sellise hinnangu andmine on subjektiivne ja tugineb oletustel.

1.2. Kuhu on plaanis rajada kõrghaljastus? Tegelikult on praegu juba suvel lõhnaprobleem olemas.

Vastus:

Farmikompleksi laiendamise käigus on teostatud keskkonnamõju hindamise (KMH) eelhinnang koos hilisema lisadokumendiga, mille eesmärk oli võrrelda Kaiu LT OÜ Karitsa lüpsifarmi laiendamisega kaasnevat võimalikku keskkonnamõju ning varasemalt teostatud keskkonnamõju hindamise tulemusi ja kehtivat keskkonnamõju nr L.KKL.RA-180684. Lisaks võrreldi antud hinnangu käigus käitise vastavust veiste intensiivkasvatuse parima võimaliku tehnika

nõutele. Antud hinnangus jõuti järeldusele, et kavandatavate muudatustega sõnnikukäitluses (kaasaegsemat tehnoloogiat ja meetmeid kasutades) väheneb nii hetkelise heite kui ka aastase heitekoguse vähenemine ning see tuleneb asjaolust, et uutest betoonelementidest vedelsõnnikuhoidlatest on ammoniaagi lendumine kask korda väiksem. Samuti on planeeritavate betoonelementidest hoidlate maht suurem ning vajadus vedelsõnnikut laguuni suunata väheneb. See toob kaasa ka olemasolevast laguunist ammoniaagi lendumise vähenemise.

Erinevate lahenduste mõju võrdlemiseks välisõhu kvaliteedile teostati ammoniaagi aastakeskmiste saastetasemete modelleerimine.

2018. a eelhinnangus järeldati, et arvutuslikud saastetasemed ületavad õhukvaliteedi taseme aastakeskmist sihtväärtust käitise lähedal, kus puudub püsiv asustus, lähimate elamute juures on saastetase sihtväärtusest ligikaudu 2 korda väiksem.

Saasteainete modelleerimise tulemusel ilmnes, et kavandatavate muudatustega kaasnev aasta keskmist sihtväärtust ületav ala on väiksem nii KMH aruandega heakskiidetud lahendusest kui ka kehtiva kompleksloa alast. Seega on uue lahenduse korral keskkonnamõju välisõhule väiksem kui KMH lahenduses ja olemasolevas olukorras.

Eksperdid jõudsid täiendavate hinnangute ja modelleerimistega järeldusele, et lõhnaainete hajumine KMH-ga heakskiidetud lahendusel ning planeeritaval lahendusel erineb vähesel määral. Lõhnaainete keskkonnamõju lähimatele elamutele on olemasolevas KMH-s asjakohaselt hinnatud ning ei ületa ka kehtivaid õigusakte arvestades lõhnaainetele kehtestatud piirmäära 15% aasta lõhnatundidest.

29.11.2018 algusega kell 11:00 oli koosviibimine Kaiu LT OÜ Karitsa farmis, kus osalesid nii Rapla Vallavalitsuse esindajad kui ka piirnevate kinnistute omanikud ja Kaiu LT OÜ esindajad. Toona jõudsi kokkuleppele, et kõrghaljastus istutatakse rajatavate vedelsõnniku ringmahutite ja tee vahelisele alale.

1.3. Kuidas on lahendatud loomade söögieelne kisa, ehk mürareostus lähialadel? Kus on sellealane uuring?

Vastus:

Atmosfääriõhu kaitse seaduse reguleerimisalasse ning Keskkonnaministeeriumi töövaldkonda ei kuulu töökeskkonnas tekkivad mürahäiringud. Lisaks on eluruumides kehtestatud müranormid, mida tuleb mõõta ruumis kinnise aknaga. Kui ettevõtte tegevuse ajal selline probleem esineb ja lähimas eluruumis tehakse kontrollitud mõõtmised, siis võetakse ka kasutusele meetmed. Praegu ei ole ette näha normide ületamist. Atmosfääriõhu kaitse seadus paragrahv 55:

- (1) Välisõhus leviva müra põhjendamatu tekitamine on keelatud.
- (2) Välisõhus leviv müra käesoleva seaduse tähenduses on inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad (edaspidi müraallikad).
- (3) Välisõhus leviva müra hulka ei kuulu:
 - 1) olmemüra;
 - 2) meelelahutusürituste müra;

- 3) töökeskkonna müra;
- 4) riigikaitse tegevusega tekitatud müra.

Eluruumidele on kehtestatud ehitusseadustiku alusel müranormid, mis on 40 dB päevasel ja 30 dB öösel, mis on mõõdetud kinnise aknaga

(<https://www.riigiteataja.ee/akt/103072015034?leiaKehtiv>)

Lisaks järgitakse/kasutatakse farmikompleksis tekkiva ja leviva müra vähendamisel järgmisi meetmeid:

- loomapidamishoonete konstruktsioonid projekteeritakse müra neelavana
- kõrgema müratasemega tegevusi ei planeerita öisele ajale ja nädalalõppudele
- kasutatakse madalama müratasemega seadmeid ja uuemaid tehnoloogiaid
- suletud seadmete kasutamine sööda segamisel ja etteandmisel
- survepesurite ja kompressorite kasutamine hoonetes.

Mis puutub loomade söögieelsesesse kiasse, siis Kaiu LT OÜ võib kinnitada, et Karitsa farmis on loomad alati söödud ja joodud ja sellelaadset „müra“ ei esine.

1.4. Saan aru, et laiendamine toob kaasa ka suurema veekasutuse, seega kuidas on lahendatud probleem, et ümbritsevate kruntide kaevud kuivaks ei jää?

Vastus:

Lääne-Eesti veemajanduskava (2016) kohaselt on planeeringu piirkonda jäävad põhjaveekogumid keemiliselt ja koguseliselt „heas“ seisundis (*Keskkonnaministeerium. Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava. 2016*). Põhjaveerikkad on 45 -103 m sügavusel levivad Ülem-Ordoviitsiumi Porkuni, Pirgu, Vormsi ja Nabala lademetete lubjakivid. Seega on endises Kaiu vallas enim võimalust vett saada kuni 100 m sügavuseni maapinnast (*Kaiu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2011-2022*).

Planeeringualal olev farm saab oma tarbevee Noorkarja kinnistul paiknevast puurkaevust - Luige karjafarmi puurkaev (PRK0009582, sügavus 90m). Keskkonnaregistrisse kantud puurkaevu/puuraugu andmete alusel võetakse tarbevett Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogumist Ordoviitsiumi põhjaveekihist. Kompleksloa alusel on OÜ Kaiu LT (L.KKL.RA-180684) lubatud võtta aastas 48 312 m³ (132 m³ ööpäevas) põhjavett Silur-Ordoviitsium kihist. Farmi laienedes ja loomade arvu suurenedes kasvab ka farmi veetarve. Loomakasvatases vajatakse vett eeskätt loomade jootmiseks, lisaks kulub vett ka olmeotstarbeks ning vahendite pesuks. Loomade jootmiseks läheb tarvis joogivee kvaliteediga vett.

Keskkonnamõjude eelhindangust järeldub, et kavandatav farmikompleksi laiendamine suurendab praeguse käitise võrreldes põhjaveetarbimist, kuid siiski on kavandatava farmikompleksi tarbeks piirkonnas piisavalt kvaliteetset põhjavett, mille kasutuselevõtt ei too kaasa ressursi ületarbimist. Noorkarja kinnistul asuva Luige farmi puurkaevu tootlikus on puurkaevu arvestuskaardi järgi 8,33 l/s ehk 719,7 m³ ööpäevas. Seega on puurkaevu tootlikus piisav laiendatava farmi nii keskmine kui maksimaalse veevajaduse täitmiseks. Seega ei ole alust karta, et Karitsa farmi laiendusega ja põhjavee tarbimise suurendes tekiks probleeme ümbritsevate majapidamistes puhta veega varustamisel.

1.5. Siit ka kohe küsimus, et kuidas hoitakse ära põhjavee reostus? Kui võtta peale laiendust ja käimaminekut põhjavee proov siis võime eeldada, et võrreldes praegusega vee kvaliteet hullemaks läinud ei ole?

Vastus:

Jah, võib kohe kindlasti eeldada, et Karitsa farmi laiendus ei põhjusta ei täna ega tulevikus põhjavee reostust. Eeldatav võimalik keskkonnakahju võib tekkida avariiolukorras, mis seondub peamiselt reovee ärajuhtimisega ning sõnniku hoidmise ja käitlemisega. Avariiolukorras on võimalik, et toimub saaste levimine pinnasesse ning sealt edasi pinnaveekogusse või põhjavette.

Sellise olukorra vältimiseks ja lekete avastamiseks on olemasoleval sõnnikuhoidlal seirekaev ning ka kakavandatavale sõnnikuhoidlale rajatakse seirekaev. Lisaks kontrollitakse sõnnikuhoidlate tehnilist seisukorda vähemalt kord aastas.

Tahkesõnnikuhoidlad on betoneeritud alusega ja lekkekindlate seintega, mis on varustatud sõnnikukihist väljavalguva uriini, virtsa ja sademevee mahutiga. Tahesõnnikuhoidla asukoht on valitud vastavalt 2015.a KMH tulemustele ja on paigutatud asulate elurajoonide suhtes optimaalsele kaugusele. Samuti on valitud vedelsõnnikuhoidlate asukoht 2015.a teostatud KMH tulemusi arvestades ning hoidlad on paigutatud asulate elurajoonide suhtes optimaalsele kaugusele. Vedelsõnnikuhoidlate põhi ja seinad on lekke- ning korrosioonikindlad, konstruktsioonid on vastupidavad mehaanilistele, termilistele ja keemilistele mõjutustele. Hoidla väljavoolu ehk tühjendusavad on varustatud kahekordse klapiga ja konstruktsioone hooldatakse ning kontrollitakse regulaarselt (kord aastas) ja süstemaatiliselt.

Lisaks järgitakse Karitsa farmis silo säilitamisel vastavaid veekaitseõudeid. Silohoidla siloga kokku puutuvad konstruktsioonid on veekindlad ning toimub konstruktsioonide perioodiline kontrollimine ja hooldus. Silo hoidmisel tekkinud jääkvedelik (silomahl) suunatakse spetsiaalsesse mahutisse ja sealt edasi laguuni. Hoidlad on kaitstud hüdroisolatsiooniga ning varustatud vesilukuga, et välistada õhu sissetungimine silosse. Silohoidla on ehitatud nii, et sademed ja pinnavesi ei valguks silohoidlasse.

Ka toimub Karitsa farmis liigiti jäätme kogumine konteineritesse või prügikastidesse. Söödajäätmete, haljastusjäätmete jms biolagunevate jäätmete segamine sõnniku või virtsaga nende jäätmete ringlussevõtu ettevalmistamiseks. Biolagunevate jäätmete eraldi kogumine ja nende taaskasutamine kompostimisega või anaeroobse kääritamisega või muul viisil.

Seega on Karitsa farmis tehtud kõik selleks, et viia võimalik keskkonnareostuse oht minimaalseks.

2. Hr. Manfred Meyer poolt avaldatud arvamus/seisukohavõtt vedelsõnnikutehnoloogia kui keskkonda mitesäästva tehnoloogia kasutamise kohta.

Vastus:

Kogu lugupidamisest hr. Manfred Meyeri vastu ei saa Kaiu LT OÜ üheselt nõustuda kõigi väidete ja väljaõelduga. Siinkohal võiks mainida, et igasugusel tegevusel (ka. mitte midagi tegemine) on mõju. Keskkonnamõjude hindamisel hinnatakse võimalikku keskkonnamõju. Keskkonnamõju hinnangu käigus hinnatakse võimalikke farmi laiendamise mõjusid keskkonnale ning vajadusel nähakse ette keskkonnameetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks. Keskkonnamõju on kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne

mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Praegune eksperthinnang on valminud OÜ Hendrikson & Ko ekspertide koostöös ning Kaiu LT OÜ-l puudub igasugune kahtlus ekspertide pädevuses. Samuti on Keskkonnaamet andnud oma seisukoha eelhinnangus ja eelhinnangu lisas kajastatule ka. kasutatavatele tehnoloogiatele.

Millist tehnoloogiat üks või teine ettevõtte kasutab tuleb iga ettevõtte spetsiifikast, vajadustest ja võimalustest. Kindlasti ühe või teise tehnoloogia kasutamisel peab arvestama keskkonnanõudeid.

Loomakasvatuse ettevõtetes produtseeritava sõnniku struktuur on riigiti erinev. Näiteks Poolas moodustab tahesõnnik ca 90 % kogu tekkivast sõnniku kogusest, Taanis on olukord vastupidine, Eestis on vedelsõnniku osatähtsus ca 70 %.

Enamike sõnniku käitlemise operatsioonidega (hoiustamine, segamine, transportimine, laotamine jne) kaasneb sõnniku pinnalt ammoniaagi lendumine. Selle vähendamiseks propageeritakse parimateks võimalikke tehnikaid (PVT) nagu näiteks loomapidamishoonete õhu puhastamine, sõnnikuhoidlate katmine ja vedelsõnniku sisestus- või segamislautamine. Õige laotustehnoloogia ja -meetodite kasutamine vähendab toitainete kadusid ümbritsevasse keskkonda – nii õhku, pinnaveekogudesse kui sealt edasi Läänemerre.

Kokkuvõtteks võib öelda, et Karitsa lüksikarjafarmi laudahooned, sõnnikuhoidlad ja loomapidamisega seotud tegevused vastavad uuele käitisele ettenähtud parima võimaliku tehnika (PVT) nõuetele. Sellele juhtis tähelepanu ka Keskkonnaamet 11.12.2019 oma kirjas nr 6-2/18/19035-3, et Karitsa lüksikarjafarm on kavandatavat tegevust arvestades uus käitis ning seega tuleb käitise projekteerimisel arvestada parima võimaliku tehnika nõuetega, mis puudutavad uut veiste intensiivkasvatuse käitist.

Ekspert on juhtinu tähelepanu, et keskkonnamõju on olemasolevas KMH-s asjakohaselt hinnatud ning uue planeeritava lahendusega kaasnevat mõju kohalikule elanikkonnale ei ole asjakohane lugeda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §11 lõike 6 kohaselt oluliseks keskkonnamõjukuks. Seega puudub alus kahelda, et Karitsa farmis kavandatav ei vastaks kuidagi parima võimaliku tehnika (PVT) ja säästva keskkonna nõuetele.

OÜ Kaiu LT

Toomas Uibo

Toomas.Uibo@trigondairy.com

13.03.2019