



KORRALDUS

Kuressaare

EELNÕU

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 27.12.2023 nr 5-2/6989-1) detailplaneeringu algatamiseks Tahula külas Tahula suurfarm katastriüksusel. Planeeringuala suurusega ca 10,9 ha hõlmab Tahula külas osa Tahula suurfarm katastriüksusest (katastritunnus 27003:001:0711, 95% maatulundusmaa, 5% tootmismaa, pindala 26,66 ha). Detailplaneeringu nimetus on Tahula suurfarmi detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks Tahula suurfarm katastriüksusele lisaks olemasolevatele hoonetele ehitusõiguse määramine laudahoone, silohoidlate ja biogaasijaama ehitamiseks. Biogaasijaam on tootmise laiendamine põllumajanduslike jäätmete käitlemiseks. Biogaasijaam hakkab tootma põllumajanduslikest kõrvalsaadustest (sõnnik, taimsed söödajäägid ning taimne biomass) biogaasi ning biogaasist sooja ja elektrit. Substraadid saadakse olemasolevatest farmidest ja põldudelt. Tahula suurfarm katastriüksusele planeeritud biogaasijaama juurde on kavandatud elektri ja soojuse koostootmisjaam. Detailplaneeringuga kavandatakse biogaasi ning elektri ja soojuse tootmiseks vajalikud ehitised ja seadmed, juurdepääsuteed, liiklemiseks vajalikud manööverdamisplatsid ja kommunikatsioonide liitumised. Elektrisõidukite jaoks rajatakse laadimisjaam. Biogaasijaama koosseisu kavandatakse ka digestaadi separeerimine ning kasvukomposti pakendamiseks vajalikud ehitised ja seadmed. Perspektiivsena on kavas rajada biogaasi tootmise kõrvale ka kuivati. Sikassaare küla Tiigi kinnistul asuvast serverikeskusest rajatakse biogaasijaamani side ja elektri kaabelliinid ning koostootmisjaamast planeeritakse soojustorustik ca 4,7 km kaugusel paikneva Kuressaare linna kaugkütte soojusvõrguni.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal asuvad Tahula suurfarmi hooned ja rajatised - ehtisregistri andmetel suurfarm, poegimislaud, lüpsikoda, noorkarjalaut, kuur, pumbamaja, 2 vedelsõnnikuhoidlat, 2 silohoidlat, tahkesõnnikuhoidla, sõnnikuhoidla ja veetorustik. Tegemist on toimiva laudakompleksiga. Kehtiv detailplaneering puudub. Planeeringualal on valdavalt õuema ja haritava maa kõlvikud, vähemalt määral metsamaa, muu maa ja loodusliku rohumaa kõlvikud. Planeeringuala piirneb läänest ülejäänud Tahula suurfarm katastriüksusega ja Vene (katastritunnus 27003:001:0433, maatulundusmaa 100%) katastriüksusega, põhjast Kaarli-Mihkli (katastritunnus 27002:002:0224, maatulundusmaa 100%) ja Oro (katastritunnus 27003:001:0509, maatulundusmaa 100%), idast 2700050 Tahula farmitse (katastritunnus 27003:001:0934, munitsipaaltee), lõunast Mõtte (katastritunnus 71401:001:0521, üldkasutatav maa 100%) ja Änni (katastritunnus 27003:001:0601, maatulundusmaa 100%) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, puurkaevu sanitaarkaitseala ja kaitsealuse liigi ala. Planeeringualale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Farmi teelt nr 2700050 ja teine juurdepääs mitteavalikult Upa-Tahula teelt nr 2700361.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala osaliselt haljasmaa juhtotstarbega alal ja osaliselt ettevõtlusala juhtotstarbega alal. Haljasmaa juhtotstarve on antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil ning lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutlusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ettevõtlusala juhtotstarbe all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad sh. Mõisaküla põllumajandustootmisala (praegune Tahula suurfarmi tootmisala). Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa ning tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel on planeeringuala osaliselt toetuskõlbulikul põllumaal. Kuna toetuskõlbulike põllumassiivide näol on tegu valdavalt kompaksete kõlvikutega, on toetuskõlbulikel põllumaadel üldjuhul välistatud igasugune ehitus- ja arendustegevus, võimaldamaks põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi. Näitena võimalikest konfliktidest võib tuua põllumajandusmaade majandamisega kaasneva müra või lõhna häirivat mõju vahetusse naabrusesse rajatud elamutele.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitusloakohustuslikke tootmishitisi ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale. Ühisplaneeringu kohaselt seatakse tootmishoone püstitamiseks tingimused detailplaneeringuga. Seega detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Ehitustegevus on planeeritud osaliselt ettevõtlusala ja osaliselt haljasmaa juhtfunktsiooniga alale. Ettevõtlusalale on ühisplaneeringuga lubatud tootmismaa sihtotstarve, seega laudahoone ja silohoidlate ehitamine on kooskõlas ühisplaneeringu tingimustega.

Ühisplaneeringuga määratud haljasmaale kavandatakse detailplaneeringuga biogaasijaama ehitisi, elektri ja soojuste koostootmisjaama, kuivatit ning silohoidlaid. Tegemist on tootmishitistega. Haljasmaa juhtotstarbega alale ei ole ühisplaneeringuga tootmismaa sihtotstarvet ette nähtud. Olemasolevat Tahula suurfarm katastriüksust ei jagata, seega biogaasijaama ehitiste ehitamisel suurendatakse olemasoleva katastriüksuse tootmismaa sihtotstarbe osakaalu. Kuna planeeritavad biogaasijaama ehitised piirnevad vahetult Tahula suurfarmi hoonetega, siis käesoleval juhul on tegemist olemasoleva ettevõtlusala laiendamisega. Biogaasijaam on kavandatud ühisplaneeringuga määratud ettevõtlusalaga piirnevale haljasmaa juhtotstarbega alale, tootmistegevust laiendatakse ca 2,5 ha võrra põhja suunas. Tahula suurfarm katastriüksuse pindala on 26,66 ha, seega katastriüksuse valdavaks juhtotstarbeks jääb endiselt haljasmaa juhtotstarve. Kuna detailplaneeringuga kavandatav ettevõtlusala juhtotstarbega ala ei ole moodustatavast katastriüksuse pindalast valdav (üle 51%), siis vallavalitsuse seisukohast ei ole tegemist PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega ja tegemist ei ole üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringuala ei asu ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alal ega inventeeritud vääriselupaiga alal, kuid asub toetuskõlbulikul põllumaal, kus üldjuhul on välistatud igasugune

ehitus- ja arendustegevus. Põllumaale ehitamise välistamise tingimus on seatud võimaldamaks põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi, vältimaks võimalikke konflikte, mis on tingitud põllumajandusmaade majandamisega kaasneva müra või lõhna häirivat mõju vahetusse naabrusesse rajatud elamutele. Käesoleval juhul on tegemist olemasoleva suurfarmi hoonete vahetusse lähedusse kavandatava ehitustegevusega, kus ühisplaneeringus nimetatud müra ja lõhna häiring on juba olemasolev ning vallavalitsus on seisukohal, et tootmismaa sihtotstarbeliste ehitiste kavandamine olemasoleva ettevõtlusala laiendamiseks toetuskõlbuliku põllumaa osas on lubatud ja põhjendatud.

Biogaasijaam on olemasoleva tootmise laiendamine põllumajanduslike jäätmete käitlemiseks. Jaam hakkab tootma põllumajanduslikest kõrvalsaadustest biogaasi ning biogaasist sooja ja elektrit. Substraadid saadakse olemasolevatest farmidest ja põldudelt. Biogaasi tootmise protsessi lõpp-produktideks on biogaas ja stabiliseeritud orgaaniline aine (kääritusjääk ehk digestaat). Protsessi saaduseks olev kääritusjääk on vedelsõnnikuga võrreldes kõrgema väärtusega väetusaine ja kääritusjääki kasutatakse põllul stabiliseeritud väetisena läga asemel. Kavandatav biogaasijaam vähendab loomapidamise tulemusel tekkiva sõnniku käitlemisest tulenevat keskkonnamõju ja võimaldab Saaremaal loomapidamisega tegelevatel ettevõtetel kasutada oma tegevusest tekkivaidprodukte ja anda seeläbi omapoolne panus roheenergia tootmisesse.

Antud asukoha sobilikkust on hinnatud ka lähtuvalt tooraine transpordist, tootmiseks vajaliku sisendi asukohast ja lõpptoodangu tarbija asukohast. Sikassaare küla Tiigi kinnistul (ca 4,15 km) asuvast serverikeskusest rajatakse biogaasijaamani side ja elektri kaabelliinid ning biogaasijaamast rajatakse soojustorustik koostootmisjaamast 4,7 km kaugusel paikneva Kuressaare linna kaugkütte soojusvõrguni. Trassid on kavandatud suures osas riigitee äärde. Toodetav soojusenergia võimaldaks katta osa Kuressaare kaugkütte tarbest.

Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, üksikud elumumaad ja ka üldkasutatav maa. Planeeringuala piirneb kolmest küljest elamutega hoonestatud katastriüksustega. Kavandatava biogaasijaama läheduses (planeeringualast põhja ja ida pool) olevad maaomanikud on andnud kirjaliku nõusoleku detailplaneeringu algatamise taotluses kirjeldatud tegevusele ja taotluse juures olevale eskiisile.

Biogaasijaamaga seonduvalt ei ole oodata olulist liikluskoormuse kasvu ega liiklushäiringuid, kuna prognoositav liikluskoormus biogaasijaama on kuni 10 veokit päevas ehk liikluskoormuse kasv jääb alla 1%.

Planeeringualal asub kaitstava liigi asukoht. Keskkonnaamet 23.01.2024 kirjas nr 7-9/24/171-2 on seisukohal, et kavandatav tegevus ei mõjuta eeldatavasti liigi toitumisala negatiivselt, millest tulenevalt puuduvad Keskkonnaametil tegevusele vastuväited.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et planeeritava tegevuse asukoht on sobilik, kuna sobitub piirkonna olemasoleva ja planeeritava maakasutusega.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Küll aga võib kavandatav laienduse maht eeldatavasti ületada 29.08.2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ § 9. lg 91 kohast künnist (400–600 piimalehma, 533–800 ammalehma või 800–1200 noorveist) ehk eelhindangu koostamine on vajalik. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (käesoleva korralduse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt

tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Lähtuvalt eeltoodust on vallavalitsus seisukohal, et Tahula suurfarmi detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada KSH-d.

Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ja PlanS § 142 lõikele 6 ja § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile ja Päästeametile ning xx.xx.2024 kirjaga nr xxx käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA

PäA

Asutuste seisukohtadega on arvestatud ning eelnõud ja KSH eelhinnangut on ametiasutuste märkuste alusel täiendatud.

D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algatamise otsustamise tähtaega on pikendatud 23.01.2024 kirjaga nr 5-2/6989-2 ja 22.03.2024 kirjaga nr 5-2/6989-4.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud xx.xx.2024 lepingu nr xxx detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on Klotoid OÜ (klotoid@klotoid.ee, 453 3723) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil www.saaremaavald.ee ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ning Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneering, mille eesmärgiks on lisaks olemasolevatele hoonetele ehitusõiguse määramine laudahoone, silohoidlate, biogaasijaama, viljakuivati, elektri ja soojuse koostootmisjaama ehitamiseks, rajatiste ja seadmete püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Tahula suurfarmi detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 10,9 ha vastavalt korralduse lisale 1.

4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Mitte algetada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt korralduse lisale 3.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algetamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.