



OTSUS

Kuressaare

21. oktoober 2020 nr 1-3/65

Pahapilli küla Varese sadama detailplaneeringu osaline kehtestamine

Pahapilli küla Varese sadama detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*) on algatatud Mustjala Vallavolikogu 28. aprilli 2017. a otsusega nr 22.

Planeeringuala asub Saaremaa vallas (endise Mustjala valla haldusterritooriumil) Pahapilli külas ja hõlmab Varese sadam katastriüksust (katastritunnus 48301:006:0515, pindala 2,32 ha, 100% tootmismaa sihtotstarbega) koos kaisid ümbritseva merealaga.

A. Detailplaneeringu sisu

Detailplaneeringu eesmärgiks on sadama territooriumile tuulegeneraatori, statsionaarsete vee- ja elektrisüsteemide, kütusetankimise süsteemide ja laevadelt vastuvõetavate jäätmete eemaldamise süsteemide rajamiseks põhimõttelise lahenduse määramine ning ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt ei olnud detailplaneeringu eesmärgiks algselt ehitusõiguse määramine, kuid planeeringu koostamise jooksul selgus vajadus ehitusõiguse planeerimiseks, et sadamaalale oleks võimalik rajada nii sadama tegevuseks vajalikke hooned kui tootmishooneid. Seega detailplaneeringu vastuvõtmisel lisati detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse planeerimine.

Detailplaneeringuga ei jagata katastriüksust, kuid katastriüksuse piiri korrigeeritakse lähtuvalt ehitusloa alusel rekonstrueeritavate sadamakaide paiknemisest. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus kuni 83 m kõrguse tuulegeneraatori ehitamiseks kai nr 1 (Põhjakai) tippu. Lisaks antakse ehitusõigus hoonete ehitamiseks suurima lubatud ehitisealuse pindalaga 3000 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 m ja hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 10 (sh olemasolevad hooned).

Juurdepääs planeeringualale on Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt nr 21129 mööda kohalikku teed (Vareseranna tee nr 4830102). Vareseranna tee nr 4830102 jääb kohalikuks teeks ka peale detailplaneeringu kehtestamist. Teele seatakse servituut tee avalikuks kasutuseks.

Varese sadam katastriüksus asub ranna ehituskeeluvööndis ja veekaitsevööndis. Ranna ehituskeeluvööndis on looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 38 lg 3 kohaselt uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Lähtuvalt LKS § 38 lg 5 p-st 2 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele ja LKS § 38 lg 4 p 5 alusel ei laiene ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. Seega on hoonestusalale lubatud ehitada sadamaehitisi ning kuni 1/3 olemasolevate hoonete mahust võib hoone(te) kasutusotstarve olla ka sadama tegevusega mitte seotud.

LKS § 38 lg 5 p-de 8 ja 10 alusel ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele ning avalikult kasutavale teele. Seega ranna ehituskeeluvööndis on olemasoleva tee rekonstrueerimine ja laiendamine (sh parkimisala rajamine) lubatud ning detailplaneeringu alusel on lubatud uue avalikult kasutatava tee rajamine. Samuti on detailplaneeringu alusel lubatud ehituskeeluvööndisse uute tehnovõrkude ja –rajatiste

ehitamine, sh tuulegeneraator, elektri kaablid, vee- ja kanalisatsioonitrassid, biopuhasti või kogumismahutid.

Veeseaduse § 118 lg 5 p 1 kohaselt õiguslikul alusel rajatud sadamaalal ning rannakindlustuse alal veekaitsevööndit ei ole. Varese sadama kaid on rajatud õiguslikul alusel, mistõttu Varese sadama alal veekaitsevööndit ei ole.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 39¹ lg 1 p 1 kohaselt puudub avalikult kasutataval veekogul sadamas kallasrada. Sadama ala võib piirata aiaga ja planeeringujoonisel on näidatud pääs kallasrajale läbi sadama territooriumi.

Parkimine on lahendatud krundil. Detailplaneeringus nähakse planeeritavale alale ette 20 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja sadamas toimuva tegevuse põhjal, lähtuvalt sadama ning hoonete kasutusest.

Hoonete veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu (keskkonnaregistri kood PRK0012437) baasil, mille hooldusala on 10 m. Kanalisatsiooni lahendusena nähakse ette biopuhasti või kogumismahutid (4x10 m³). Biopuhastis puhastatud vee suublaks on torusse suunatud oja ning heitvee suublasse juhtimiseks on vajalik Keskkonnaametilt veeloa taotlemine. Kogumismahutid või biopuhasti võivad paikneda planeeringu põhijoonisel määratud alal. Täpsed kogumismahutite või biopuhasti asukohad ning lahendus selguvad edaspidise projekteerimise etapis. Projekteerimisel peab kinni pidama kogumismahutile, biopuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest.

Kütusetankimine lahendatakse sadama alal mobiilse kütusetankuriga.

Detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud Adepte Ekspert OÜ poolt dokument „Saaremaa valla Varese sadama kinnistule kavandatava elektrituuliku mürahinnang ja varjutustasemete hinnang” ja Hendrikson & Ko OÜ poolt dokument „Varese sadama detailplaneeringuga kavandatava tuuliku (V66-1.65 MW) mürahinnang“, milles mõlemas leitakse kokkuvõtteks, et teatud tuule suuna kiiruse korral võib toimuda öise müra sihtväärtuse ületamine lähima elamu juures Merevaike katastriüksusel. Leevendava meetmena pakutakse mõlemas mürahinnangus välja, et tuulegeneraatori tööd tuleb sellisel juhul pidurdada. Tuulegeneraatori töötamisest tekkiv müratase peab vastama sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” ning keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruses nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” esitatud tingimustele. Müra on modelleeritud tootja antud parameetrite alusel ja tegelik müratase võib olla modelleerimise tulemustest väiksem. Müranormide tagamiseks on detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.6 sätestatud, et müra kehtestatud sihtväärtusel hoidmiseks ning normide tagamiseks pärast tuuliku püstitamist viib arendaja läbi pädevate spetsialistide poolt müra mõõtmised. Kui mõõtmised näitavad, et müra öine sihtväärtus on tuuliku töötamisel ületatud, siis piirab arendaja tuulegeneraatori tööd nii, et müratase vastaks seaduses sätestatud nõuetele.

B. Detailplaneeringu seos üldplaneeringuga

Planeeringualal on Mustjala Vallavolikogu 29. aprilli 2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringu alusel on Varese sadama territoorium märgitud reserveeritud tootmisalana (T1) ja reserveeritud veealana. Juhtotstarve T1 on sadamate ja nende laiendamiseks ning teenindamiseks vajalik ala.

Mustjala Vallavolikogu on algatanud detailplaneeringu üldplaneeringuga koosõlas olevana. Saaremaa vald on detailplaneeringu vastuvõtmisel leidnud, et detailplaneering on üldplaneeringut muutev ja detailplaneeringu seletuskirjas on tehtud ettepanekud üldplaneeringu muutmiseks järgmistes punktides:

- 1) üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.1 on öeldud, et ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud tootmismaa määramine sidemastide (sh mobiilimastide) ja tuulegeneraatorite rajamiseks. Varese sadama katastriüksuse sihtotstarve oli juba detailplaneeringu algatamise hetkel tootmismaa, kuna tegemist on olemasoleva sadama alaga. Mustjala Vallavolikogu on Varese sadama detailplaneeringu algatamise otsuses selgitanud, et üldplaneeringus toodud

maakasutuse piirangud ei kohaldu üldplaneeringu kehtestamise ajal olemas olnud ehitistele ja maakasutuse sihtotstarvetele ning algatanud detailplaneeringu üldplaneeringuga kooskõlas olevana. Saaremaa vald on seisukohal, et olemasoleva tootmismaana ehk sadamana võib Varese sadam katastriüksust edasi kasutada ja arendada, kuid kavandatav tuulegeneraatori paigaldamine ja energia tootmine ei ole kooskõlas üldplaneeringu põhimõtete ja arengusuundadega. Kuigi üldplaneeringu seletuskirjas on sõna-sõnalt öeldud, et keelatud on tootmismaa määramine tuulegeneraatorite rajamiseks, siis ei ole keeld otseselt ainult tootmismaa määramiseks sihtotstarbe mõttes, vaid ennekõike tahetakse nimetatud sättega vältida ranna piiranguvööndis kõrgete tehisobjektide (nagu näiteks mobiilimastid ja tuulegeneraatorid) ehitamist. *Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut Varese sadamasse ranna piiranguvööndisse tuulegeneraatori rajamiseks.*

Saaremaa vald leiab, et üldplaneeringu muutmine tuulegeneraatori lubamiseks ranna piiranguvööndisse Varese sadamas on põhjendatud, kuna Varese sadam on ajalooliselt olnud inimtegevusest mõjutatud sadama- ja tootmisala Pahapilli küla hoonestatud alal, mitte kõrge loodusväärtusega rannaala. Tuulegeneraator püstitatakse olemasoleva sadama ja planeeritava tootmise elektriga varustamiseks. Ehitustegevuseks ei ole vajalik puude raie ega täiendava rannakindlustuse rajamine, kuna tuulegeneraator püstitatakse rekonstrueeritud sadamakaale;

- 2) Varese sadama ala on üldplaneeringus reserveeritud tootmisalal T1, mis on üldplaneeringu seletuskirja kohaselt sadamate ja nende laiendamiseks ning teenindamiseks vajalik ala. Konkreetselt tootmiseks reserveeritud tootmisalad on üldplaneeringus reserveeritud tootmisalad T2 (alad, kus on lubatud ainult keskkonnasõbralik tootmine, mis ei häiri oluliselt ümbruskonda) ja T3 (olemasolevad ja kavandatavad tootmisalad). *Seega tuleb detailplaneeringuga muuta ala juhtotstarbeks T3.*

Saaremaa vald leiab, et juhtotstarbe muutmine on põhjendatud, kuna tootmishoonete ehitamine sadamasse võimaldab ajaloolise sadama mitmekesisemat kasutust ja annab lisandväärtust juba inimtegevusest mõjutatud alale;

- 3) üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.1.3 on öeldud: „Tootmisaladele ehitiste ehitamisel tuleb arvesse võtta üldplaneeringus toodud piiranguid. Tootmisaladele tohib ehitada kehtestatud detailplaneeringu alusel./.../ Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndiga. Tootmisettevõttega kaasnev reostus (sh valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala.“ Planeeritud tuulegeneraatori tekitatav müra levib paratamatult väljapoole Varese sadam katastriüksust, mida on tõdetud detailplaneeringu koosseisus oleva Adepte Ekspert OÜ poolt koostatud dokumendis „Saaremaa valla Varese sadama kinnistule kavandatava elektrituuliku mürahinnang ja varjutustasemete hinnang“ ja Hendrikson & Ko OÜ poolt koostatud dokumendis „Varese sadama detailplaneeringuga kavandatava tuuliku (V66-1.65 MW) mürahinnang“. Küll aga peab tuulegeneraatori töötamisest tekkiv müratase vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ning Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” esitatud tingimustele ning vajadusel tuleb tuuliku võimsust pidurdada. *Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut, et Varese sadama tootmisalale tuulegeneraatori ehitamisel võib tuulegeneraatori tekitatav müra levida väljaspoole Varese sadam katastriüksust.*

Saaremaa vald leiab, et üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna tuulegeneraatori tekitatav müra levib paratamatult väljaspoole Varese sadama ala, kuid koostatud mürahinnangute kohaselt müra normtasemeid ei ületata.

C. Detailplaneeringu menetlus

C.1 Detailplaneeringu algatamine

Detailplaneering algatati Mustjala Vallavolikogu 28. aprilli 2017. a otsusega nr 22. Detailplaneeringu algatamisest teavitati 08.05.2017 kirjaga nr 7-1.2/198 planeeringuala naabreid, teated avalikustati 08.05.2017 ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja 08.05.2017 maakonna ajalehes Meie Maa.

C.2 Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneeringule on andnud kooskõlastuse:

1. Lennuamet 30.06.2017. a kirjaga nr 4.6-8/17/3152-3
2. Kaitseministeerium 05.12.2017. a kirjaga nr 12-1/17/5011
3. Päästeamet 22.12.2017. a kirjaga nr 7.2-3.4/12532-8
4. Veeteede Amet 22.06.2017. a kirjaga nr 6-3-1/1825-2
5. Terviseamet 27.06.2017. a kirjaga nr 9.3-1/3997
6. Keskkonnaamet 30.08.2019. a kirjaga nr 6-2/19/9891-5

C.3 Täiendavate kooskõlastajate määramine

Kuna Saaremaa vald on detailplaneeringut käsitletud üldplaneeringut muutvana, siis kohaldatakse selle koostamisele planeerimisseaduse § 142 lg 2 kohaselt üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Saaremaa Vallavalitsus palus 11.06.2019. a kirjaga nr 5-2/4218-1 Rahandusministeeriumil määrata vajadusel täiendavaid koostöötegijaid. Rahandusministeerium oma 28.06.2019. a kirjas nr 14-11/3936-2 palus detailplaneeringu koostamisse kaasata OÜ Elektrilevi. OÜ-ga Elektrilevi on planeeringu koostamisel koostööd tehtud ja 22.06.2016 on väljastatud tehnilised tingimused nr 241766. Planeeringualal ei ole OÜ-le Elektrilevi kuuluvaid elektriline ja planeeritav liitumispunkt on Järise alajaamas, mis jääb planeeringualast välja. Konkreetsed liitumistingimused väljastab OÜ Elektrilevi peale detailplaneeringu kehtestamist ehitusloa taotlemise etapis.

C.4 Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 27.06.2017 Mustjala vallamajas, arutelul osales 3 inimest. Detailplaneeringu eskiislahenduse materjalid olid kättesaadavad enne avalikku arutelu Mustjala valla kodulehel ja Mustjala vallamajas. Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade oli Mustjala vallamaja teadetetahvil. Saaremaa vallale ei ole teada, kas planeeringuala naabritele avalikust väljapanekust ja arutelust teatati, kuid arvestades, et detailplaneeringu eskiislahenduse kohta esitati Mustjala vallale 3 arvamust Pahapilli küla elanikelt, siis saab järeldada, et detailplaneeringu materjalid olid kättesaadavad ja planeeringuala naabruse elanikud teadlikud detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust.

C.5 Detailplaneeringu lahenduse kohta arvamuse avaldamine

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 11.06.2019 kirjaga nr 5-2/4225-1. Määratud tähtjaks laekus Saaremaa vallale 2 arvamust.

Merevaidkatastriüksuse (48301:006:0207) omanike esindaja tõi oma 04.07.2019 kirjas nr DNo. 9355 välja järgmised asjaolud:

- 1) puudutatud isikute hinnangul ei teki teostatud müra modelleerimise pinnalt kindlust tegelike elumajade juures esinevate müratasemete osas;
- 2) detailplaneering on vastuolus Saare maakonna tuuleenergeetika teemaplaneeringuga;
- 3) arendaja ei ole detailplaneeringu lahenduses kohalike elanike ja avalikkuse vastuväidetega arvestanud ega püüdnudki kompromissi leida, inimestele ärakuulamiseks on esitatud sisuliselt muutmata detailplaneering;
- 4) Keskkonnaamet on varasemalt asunud seisukohale (16.10.2018. a kiri nr 6-2/18/2934-9), et tuulegeneraatori rajamine detailplaneeringus taotletud asukohta ei ole lubatav ja puudutatud isikutele teadaolevalt ei ole Keskkonnaamet oma seisukohta muutnud ega tuulegeneraatori rajamist veekaitsevööndisse lubanud, mistõttu selline tegevus võimalik ei ole;
- 5) Saaremaa valla ehituskomisjon leidis Varese sadama detailplaneeringu lahendust arutades, et tuulegeneraatori rajamine sinna ei ole võimalik;
- 6) Saaremaa Vallavalitsus peaks tegema detailplaneeringu vastuvõtmisest keeldumise otsuse.

Saaremaa vald vastas arvamusele 02.08.2019. a kirjaga nr 5-2/4225-5, kus leidis:

- 1) planeeritud tegevus ei saa minna vastuollu õigusnormidega, sh sätestatud müra normidega ning müra leevendamiseks võetakse kasutusele leevendavad meetmed, sh pidurdatakse vajadusel tuuliku tööd;
- 2) üksiktuuliku planeerimisel on teemaplaneeringus esitatud põhimõtete ja tingimuste järgimine soovitatav;

- 3) detailplaneeringu lahendust on muudetud, mh on tuulik planeeritud sadama alal kai tippu võimalikult kaugemale elamutest;
- 4) Keskkonnaamet on varasemalt leidnud, et tuuliku rajamine ei ole oma olemuselt vastuolus veekaitsevööndi eesmärgiga ja oma viimases kirjas (16.10.2018 nr 6-2/18/2934-9) ei ole Keskkonnaamet enam veekaitsevööndi-teemalist märkust teinud;
- 5) volikogu komisjon saab oma õiguspärase arvamuse anda volikogu otsuse eelnõu (nt detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse eelnõu) kohta, misjärel volikogu teeb oma otsuse, kaaludes komisjoni seisukohta;
- 6) pärast detailplaneeringu kooskõlastamist teeb planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Vastuvõtmata jätmise korral peaks kohalik omavalitsus põhjendama, mis osas detailplaneering ei vasta õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

MTÜ Pahapilli Külaselts esitas oma arvamuse 10.07.2019. a kirjaga, milles tõi välja järgmised asjaolud:

- 1) mürahinnangus arvatud lähedalasuvate hoonete juures tekkivad müratasemed on lubatud sihtväärtuste ja piirväärtuste piiril;
- 2) Varese sadama tuulik peaks paiknema elamutest vähemalt 1000 m kaugusel, mitte 300 m (lähim elamu) ega ka mitte 500 m (konkreetselt kirja autorite elamu) kaugusel, arvestades Saare maakonnaplaneeringu tuuleenergeetika teemaplaneeringu põhimõtet;
- 3) meresadama funktsioonideks on veesõidukitele sildumise võimaldamine, nende laadimine või tühjendamine, reisijate teenindamine ning veeliikluse korraldamine sadamas ning sisendfaarvaatris. Mitte ükski eeskiri ega seadusepügal ei näe sadamates ette elektritootmist tema põhifunktsioonina;
- 4) sadamasse planeeritavaga kaasnev mistahes reostus ei tohi levida väljapoole omanikule kuuluvat territooriumi. Selle viimase all on silmas peetud mürale lisaks veel ka visuaalset ning samuti emotsionaalset reostust, millised on, silmas pidades miljööväärtust, mitte sugugi vähem olulised vastuargumendid kavandatavale tuulegeneraatorile.

Saaremaa vald vastas MTÜ-le Pahapilli Külaselts 02.08.2019. a kirjaga nr 5-2/4225-4:

- 1) detailplaneeringus saab täpsemalt sätestada müra normide tagamise meetmed ja vajadusel saab kontrollimiseks kehtestada hilisema müra mõõtmise nõude;
- 2) üksiktuuliku planeerimisel on teemaplaneeringus esitatud põhimõtete ja tingimuste järgmine soovitatav, oluline on tagada mürataseme vastavus normidele;
- 3) sadamas on hetkel olemas elektriühendus. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on tuulik vajalik sadamas elektri varustuskindluse tagamiseks, sest tuuliku rajamisega rekonstrueeritakse Järise alajaam ja rajatakse maakaabel, mis parandab mitte ainult sadama, vaid kogu piirkonna elektri varustuskindlust ning samuti tagab sadama elektriga varustatuse ka põhivõrgu elektrikatkestuse korral, sadamasse rajatakse selleks vajalik süsteem. Sadama põhifunktsioon ei ole elektritootmine, vaid elektritootmine toetab põhifunktsiooni. Sadama kasutusest ülejääv elekter müüakse põhivõrku, mis on vajalik, arvestades praeguseid riiklikke eesmärke taastuvenergia kasutamises;
- 4) tootmise puhul ei saa tagada, et mitte mingisugust reostust ei levi väljapoole tootmisterritooriumit. Ka normaalse sadama toimimise puhul võib eeldada, et teatud müra levib sadamaalalt välja. Oluline on tagada võimaliku reostuse vastavus erinevatele normidele ja see Varese sadama detailplaneeringuga kavandatava tegevuse korral tagatakse.

C.6 Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek

Saaremaa Vallavolikogu võttis detailplaneeringu 31. oktoobri 2019. a otsusega nr 1-3/106 vastu ja suunas avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 22. november kuni 21. detsember 2019 ja avalik arutelu 30. detsembril 2019 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10, Kuressaare linn.

Avalikust väljapanekust ja arutelust teatati valla lehes Saaremaa Teataja 07.11.2019 ja maakonnalehes Saarte Hääl 05.11.2019. Kirjalikult teavitati menetlusosalisi 04.11.2019 kirjadega 5-4/7188-1, 5-4/7189-1 ja nr 5-4/7190-1.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus Saaremaa vallale 4 vastuväidet ja arvamust:

1. Varese katastriüksuse (katastritunnus 48301:006:0249) omanikelt Aasa ja Olev Kuusk'elt, vastatud 23.12.2019 kirjaga nr 5-4/7189-4;
2. Pahapilli-Metsa katastriüksuste (katastritunnus 48301:006:0541 ja 48301:006:0542) omanikult Glikman & Glikman OÜ-lt, vastatud 17.01.2020 kirjaga nr 5-4/7188-14;
3. Merevaike katastriüksuse (katastritunnus 48301:006:0207) omaniku volitatud esindajalt Advokaadibüroolt LEXTAL, vastatud 22.01.2020 kirjaga nr 5-4/7189-6;
4. Sarapuu katastriüksuse (katastritunnus 48301:006:0247) omanikelt Tiit Vimbergilt ja Krista Saarnalt, vastatud 17.01.2020 nr 5-4/7188-15.

Kokkuvõtvalt oli vastuväidete sisu:

- 1) detailplaneeringuga kavandatud tuulegeneraatori müra ja varjutus häirib;
- 2) tuulegeneraator on planeeritud elamutele liiga lähedale (lähim elamu u 320 m kaugusel Merevaike katastriüksusel), mis on vastuolus Saare maakonnaplaneeringu tuuleenergeetika teemaplaneeringuga;
- 3) tuulegeneraatorit ei tohiks planeerida veekaitse- ja ehituskeeluvööndisse;
- 4) detailplaneering on vastuolus Mustjala valla külade üldplaneeringuga.

Kokkuvõttes leiti, et kuna Varese sadamas on olemas elektriühendus, siis planeeritud tuulegeneraatori toodetav elekter läheb müügiks ja sadama territooriumile ei tohiks tuulegeneraatorit planeerida.

Saaremaa vald on oma vastuskirjades välja toonud:

1. Koostatud on müra (OÜ Adepte Ekspert ja Hendrikson & Ko poolt) ja varjutuse (OÜ Adepte Ekspert poolt) hinnangud, milles on toodud, et:
 - a. varjutuse mõju elamutele ei ole oluline tulenevalt tuuliku asukohast ja ilmakaartest;
 - b. teatud tuule suuna ja kiiruse puhul võib tuuliku töötamise korral olla öise müra sihtväärtuse ületamine lähima elamu fassaadil Merevaike katastriüksusel, sellisel puhul tuleb tuuliku võimsust piirata.
2. Saare maakonnaplaneeringu tuuleenergeetika teemaplaneering (Riigihalduse ministri 27. aprilli 2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisa, edaspidi nimetatud *teemaplaneering*) käsitleb tuuleparke, mitte üksikuid tuulikuid. Teemaplaneeringus on öeldud, et üksikute tuulikute puhul on teemaplaneeringu põhimõtete järgimine soovituslik ning 1 km vahemaa väljatöötamisel on aluseks võetud müranormide tagamine. Kuna müranormi on võimalik tagada ka väiksema vahemaa korral, siis ei saa teemaplaneeringus määratud 1 km vahemaad pidada kohustuslikuks. Arendajal on kohustus enne kasutusloa taotlemist teostada müra mõõtmine ning mõõtmise tulemusel otsustatakse tuulegeneraatori võimsuse piiramise vajadus. Arendaja on kinnitanud, et tuulegeneraatori võimsuse pidurdamine on tehniliselt võimalik ja lihtsalt teostatav.
3. Kehtiva veeseaduse regulatsiooni järgi ei ole õiguslikul alusel rajatud sadamas veekaitsevööndit ja Varese sadam on õiguslikul alusel rajatud sadam. LKS § 35 lg 5 p 8 alusel ei laiene kehtestatud detailplaneeringu alusel ehituskeeld tehnovõrgule ja -rajatisele. Tuulegeneraator on tehnorajatis. Detailplaneering on saanud 30.08.2019 kirjaga nr 6-2/19/9891-5 kooskõlastuse Keskkonnaametilt, kelle pädevusse kuulub muuhulgas ranna ehituskeeluvööndi vähendamise üle otsustamine.
4. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek Mustjala valla külade üldplaneeringu muutmiseks, mille põhjendused on toodud detailplaneeringus.

Lisaks saadeti avaliku väljapaneku käigus Saaremaa vallale 11 Varese sadama detailplaneeringut toetavat kirja, milles toodi välja, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus tagab sadama jätkusuutliku toimimise ning sadam ja planeeritav tootmine loob töökohti.

Varese sadama detailplaneeringu avalikul arutelul oli 21 osalejat, ükski vastuväidete esitajatest oma vastuväitest ei loobunud.

C.7 Detailplaneeringu heakskiitmine Rahandusministeeriumi poolt

Saaremaa vald esitas 27.01.2020. a kirjaga nr 5-2/518-1 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium korraldas 26.02.2020 Saaremaa vallamajas ärakuulamise, kus osalesid huvitatud isik, kohaliku omavalitsuse esindajad

ja vastuväidete esitajad. Ära kuulamise käigus kokkulepet ei saavutatud. Kuna Merevaike katastriüksuse esindaja ei saanud ära kuulamisele osaleda, esitas ta 25.02.2020 Rahandusministeeriumile täiendavad vastuväited. Rahandusministeerium palus sellele Saaremaa vallalt 05.03.2020 kirjaga nr 14-11/1055-3 arvamust, mille Saaremaa vald andis 20.03.2020 kirjaga nr 5-2/518-4.

Vastuväidete sisu kordas mitmes punktis avaliku väljapaneku käigus esitatud vastuväiteid.

Kokkuvõtteks kirjutas Saaremaa vald 20.03.2020. a kirjas nr 5-2/518-4 Rahandusministeeriumile, et Saaremaa vald on detailplaneeringut vastu võttes leidnud, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud vastuväidetele on Saaremaa vald vastanud ja tuulegeneraatori paigaldamisest loobumist ei pea Saaremaa vald põhjendatuks.

Saaremaa vald palus Rahandusministeeriumil Varese sadama detailplaneeringu heaks kiita.

Rahandusministeerium kiitis oma 23.04.2020. a kirjaga nr 14-11/632-2 Varese sadama detailplaneeringu heaks. Samas kirjas on Rahandusministeerium käsitlenud avalikul väljapanekul esitatud vastuväiteid, millest 2 puhul Rahandusministeerium nõustus Saaremaa valla seisukohtadega. 2 vastuväite osas leidis Rahandusministeerium, et kohalik omavalitsus peaks täiendavalt kaalutlema detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjendatust, mis on toodud järgnevalt (numeratsioon Rahandusministeeriumi eelpool viidatud kirjas toodud numeratsiooni järgi):

1. Krista Saarna ja Tiit Vimbergi arvamus: tuulegeneraator peaks asuma elamutest 1000 m kaugusel.

Rahandusministeeriumi vastus: tuginedes Saare maakonnaplaneeringule 2030+ teeb Rahandusministeerium kohalikele omavalitsusele ettepaneku enne detailplaneeringu kehtestamist tuulegeneraatori puhul veelkord kaaluda maakonnaplaneeringus sätestatud soovitusi.

4. Merevaike kinnistu omaniku Merily Pihelbu volitatud esindaja Advokaadibüroo LEXTAL vandeadvokaat Margus Reilandi arvavamustele on antud Rahandusministeeriumi seisukohad arvamuskirjades toodud teemade kaupa.

4.3. Arvamus: Tuuleenergeetika teemaplaneeringus on selgitatud, et tuuliku ja elamu vaheline puhverala on ulatusega 1000 m. Praegusel juhul ei saa rääkida sellest, et 1000 m puhversoonist kaldutakse kõrvale ebaolulises määras. Tuulegeneraator jääb Merevaike eluhoonetest 300 m kaugusele, mis on nõnda oluline kõrvalekalle 1000 m reeglist, et seda ei saa enam mingil viisil õiguspäraseks pidada. Vastuolu on maakonna tuuleenergeetika teemaplaneeringuga tuulegeneraatori puhversoonis osas.

Rahandusministeeriumi vastus: kuigi Saare maakonnaplaneeringus on käsitletud tuulikuparke, mis algavad kahest elektrituulikust võimsusega 500 kW, on Rahandusministeeriumi hinnangul kohalikul omavalitsusel mõistlik ja otstarbekas kaaluda maakonnaplaneeringus toodud kriteeriumeid ka üksiktuuliku planeerimisel. Kohalikul omavalitsusel on kohustus tagada, et müranormid oleks täidetud ja jälgida nendest kinnipidamist nii tuulepargi kui üksiku tuuliku puhul. Arvestades Saare maakonnaplaneeringus toodud soovitusi, peab Rahandusministeerium vajalikuks, et kohalik omavalitsus enne detailplaneeringu kehtestamist veelkord igakülselt kaalutleb maakonnaplaneeringus sätestatud soovitusi.

4.6 Arvamus: Üldplaneeringu lk 31 sätestab, et merealadel ei tohi üldjuhul hoonete ja rajatiste kõrgus ületada metsa või kõrghaljastuse kõrgust.

Rahandusministeeriumi vastus: Oleme nõus arvamus esitajaga, et üldplaneeringus sõnastatud üldjuhul tingimuste muutmine peab olema erandlik ja vallavalitsuse poolt igakülselt kaalutletud otsus.

Kokkuvõtteks leidis Rahandusministeerium, et planeerimisalase tegevuse korraldamine on PlanS § 4 kohaselt kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tasakaalustama erinevaid huve,

sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

D. Kaalutlused detailplaneeringu osaliseks kehtestamiseks

PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus, kes peab vastavalt PlanS §-le 10 tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Planeeringu koostamisel tuleb tagada avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamine. Seejuures ei tule lähtuda üksnes õigusnormidega seatud piiridest, vaid leida optimaalne tasakaal kõigi puudutatud isikute huvide vahel. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on võimalik vaid erandjuhtudel, nt üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks vastuväidete ja ettepanekute suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus vastuväidetele ja ettepanekutele. Detailplaneeringu kehtestamisel tuleb arvestada ka seniste ehitiste, piirangute ja detailplaneeringu kehtestamisega kaasnevate probleemidega ning kohalik omavalitsus peab hindama, kas ühe isiku huvi ehitustegevuseks, millega kaasneb püsivaid või vähemalt perioodilisi häiringuid, kaalub üles piirkonnas elavate isikute huvi senise olukorra säilimiseks.

Detailplaneeringu menetluses on nii avalike väljapanekute kui arvamuse avaldamise käigus avaldanud Pahapilli küla elanikud seisukohti, et planeeritav tuulik on liiga lähedal elamutele ja selle tekitatav müra ning visuaalne mõju avatud mererannikul häirib elanikke. Samuti on viidatud nii vastuolule Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga kui ka kehtiva üldplaneeringuga.

Koostatud mürahinnangute kohaselt müra päevast sihtväärtust ei ületata, küll aga teatud tuule suuna (st tuulikust elamu poole ehk loode-, põhja- ja kirdetuul) ja tuule kiiruse (üle 5 m/s) korral võib toimuda öise müra sihtväärtuse ületamine lähima elamu juures Merevaike katastriüksusel. Leevendava meetmena pakutakse mõlemas mürahinnangus välja, et tuulegeneraatori tööd tuleb sellisel juhul pidurdada.

Kuna avalikul arutelul ega Rahandusministeeriumi korraldatud ärakuulamisel ei saavutatud kohalike elanikega kompromissi ning nad ei olnud nõus vastuväidetest loobuma isegi kui tuulegeneraatori töös rakendatakse leevendavaid meetmeid, on kohalik omavalitsus seisukohal, et tuulegeneraatori püstitamise häirib kohalikke elanikke nii tekitatava müra kui visuaalse mõjuga ning riivab seeläbi nende subjektiivseid õiguseid. Piirkonnas ollakse harjunud sadamaehitistega ja sadama tekitatava müraga, kuid tuulegeneraator ei ole otseselt sadama toimimiseks vajalik rajatis ega ka nõ traditsiooniline sadamaehitis, nagu nt sadamakai, vaid tuulegeneraatori rajamisega soovitakse anda sadamale lisandväärtust. Kohaliku omavalitsuse hinnangul tuli käesoleval juhul planeeringust huvitatud isikul arvestada sellega, et tema ettevõtlusvabadus kinnistul (tuulegeneraatori rajamise osas) võib olla kitsendatud lähedalasuvate elamute tõttu.

Arvestades Pahapilli küla mereäärset asukohta, kus tuule kiirus on valdavas osas ajast üle 5 m/s, siis tähendaks see ka määratud tuule suuna korral tuulegeneraatori töö piiramist suurel osal ajast. Kui detailplaneeringuga planeeritud tuulegeneraator on juba püstitatud, ei saa kohalik

omavalitsus olla veendunud ega tagada, et leevendavat meetet rakendatakse, samuti puudub kohalikul omavalitsusel leevendava meetme rakendamise kontrollimise võimalus. Lisaks on kohalikel elanikel keeruline tõendada müranormide rikkumist, mis läbi puudub ka isikutele võimalus leevendava meetme rakendamise vajadust ja rakendamist kontrollida ning seetõttu võib edaspidi tekkida lõputu vaidlus mürataseme ning tuule suuna ja kiiruse üle. Riigikohtu halduskollegium on oma 8. august 2016. a otsuse nr 3-3-1-88-15 punktis 25 selgitanud, et kauakestev tugev soovimatu heli võib mõjutada inimese psühholoogilist heaolu ja selle kaudu tervist ning müra mõju isikule on individuaalne, sõltudes mh kuulumisajast, tervislikust seisundist, ümbritsevast keskkonnast ja teistest teguritest. Kohalik omavalitsus on seisukohal, et müraküsimuse lahendamiseks ei ole võimalik ega mõistlik tegeleda olukorras, kus detailplaneeringu alusel on elektrituulik juba püstitatud. Samuti peab kohalik omavalitsus käesoleval juhul oluliseks asjaoluks ka seda, arvestades esitatud vastuväiteid, et kavandatav tuulegeneraator hakkab paiknema olemasolevale elamule lähemal kui koostamisel oleva Saaremaa valla üldplaneeringus ette nähakse ja 27. aprill 2018. a riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnaplaneering 2030+ teemaplaneeringus „Tuuleenergeetika“ ühe tuulegeneraatori püstitamisel soovituslikuks märgitud optimaalne kaugus 1000 m. Koostatava üldplaneeringuga määratakse elektrituuliku ja tuuleparkide püstitamiseks ebasobiva alana asustusalad, olemasolevad elamud ning määratakse puhverala ulatuseks 1000 m. Koostamisel olevat üldplaneeringut ei tule küll detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti, kuid kohalikul omavalitsusel ei ole planeeringu kaalumisel keelatud arvesse võtta asjakohastes mittesiduvates dokumentides väljendatud huve, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärgid. Mitme planeerimismenetluse samaaegsel läbiviimisel peab kohalik omavalitsus püüdma planeeringute omavahelist vastuolu vältida. Koostatavas üldplaneeringus esitatud seisukohad kavandatava elektrituuliku ja tuuleparkide kohta on oluline otsus valla ruumilise arengu põhimõtete ja tingimuste üle. Arvestades, et käesoleva planeeringu puhul on teostatud mürauuringutega tõendatud, et öisel ajal võib teatud tuulekiirusel ja -suunal esineda müra normtaseme ületamist, mis mõjutab otseselt piirkonnas elavaid isikuid, pole kahtlust, et tuulegeneraatori lisandumine piirkonda, kus seda seni olnud ei ole ning elamute lähedusse, suurendab nii müra kui ka optilisi häiringuid, mistõttu ei pea kohalik omavalitsus tuulegeneraatori püstitamist antud piirkonda võimalikuks.

Eeltoodust tulenevalt leiab kohalik omavalitsus ettevaatusprintsipi lähtudes, et tuulegeneraatori püstitamine avatud mereäärsele alale ja nii lähedale elamutele, kus ei ole võimalik ilma konkreetsete detailplaneeringuga kehtestatud leevendavate meetmete rakendamiseta tagada müra sihtnormide täitmist tuulegeneraatori töötamisel igasugustes tingimustes ning selleks üldplaneeringu muutmine ei ole avaliku huvi seisukohast põhjendatud ning riivab kohalike elanike subjektiivseid õigusi. Kohaliku omavalitsuse hinnangul ei ole käesoleva planeeringu puhul tuvastatud sedavõrd olulist erahuvi, mis kaaluks üle üldplaneeringuga määratud maakasutuse muutmise ning oleks elanikele kaanevate riivete talumise osas avaliku huvi tõttu põhjendatud. Seega kehtestatakse detailplaneering osas, mis puudutab sadama hoonete ehitusõigust ning jäetakse kehtestamata tuulegeneraatori ehitusõigust puudutavas osas.

E. Detailplaneeringu ellurakendamise kava

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ellurakendamise kava on välja toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.8, mille kohaselt on detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Esimeses etapis ehitab arendaja välja teed ja kommunikatsioonid.
2. Teises etapis ehitab arendaja tuulegeneraatori ja ujukaid.
3. Kolmandas etapis rekonstrueerib ja ehitab arendaja hooned.
4. Neljandas etapis korrastab arendaja teed.

Kuna detailplaneeringuga tuulegeneraatori ehitusõiguse andmist ei kehtestata, siis punktist 2 jäetakse välja tuulegeneraatori ehitamine.

F. Otsus

Lähtudes eeltoodust, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 3 lõike 5, § 124 lõike 10, § 139 lõike 1 ja § 142 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada osaliselt Ferrysan OÜ poolt koostatud Varese sadama detailplaneering (töö nr 4-17). Detailplaneering kehtestatakse osas, millega planeeritakse ehitusõigus hoonete ehitamiseks ning jäetakse kehtestamata tuulegeneraatori ehitusõiguse osas. Detailplaneering kehtestatakse vastavalt otsuse lisas toodud asendiplaanile.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees