



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 27.01.2020 nr 5-2/518-1
Meie 23.04.2020 nr 14-11/632-2

Pahapilli külas Varese sadama detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas 27.01.2020 Rahandusministeeriumile Saaremaa valla Pahapilli külas Varese sadama detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) heakskiidu saamiseks lähtuvalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 1. Koos detailplaneeringuga edastati informatsioon avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukohad nende arvestamata jätmise kohta.

Heakskiidu andmise otsustamisel on valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku pädevuses PlanS § 90 lõigete 3 ja 4 kohaselt detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine, nõusoleku andmine üldplaneeringu muutmiseks, samuti avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja planeeringu koostamise korraldaja ärakuulamine ning seisukoha andmine arvestamata jäänud arvamuste kohta, kui vaidlevad osapooled ärakuulamisel ei saavuta kokkulepet.

1. Asjaolud

Detailplaneeringu ala hõlmab Pahapilli külas asuvat tootmismaa sihtotstarbega Varese sadama katastriüksust suurusega 23237 m² (katastritunnus 48301:006:0515) koos seda ümbritseva merealaga. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ning hoonestustingimused sadama tegevusega seotud hoonete ehitamiseks. Ehitusõigus antakse tootmishoonete 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). Sadama territooriumile kavandatakse tuulegeneraator (elektrituulik) kui sadamat teenindav tehnorajatis. Planeeritav tuulegeneraator (torn koos labadega) on 83 m kõrgune. Määratakse lahendus statsionaarsete vee- ja elektrisüsteemide, kütusetankimise süsteemide ja laevadelt vastuvõetavate jäätmete eemaldamise süsteemide rajamiseks.

Paralleelselt detailplaneeringu koostamisega on sadamas toimunud ehitusloa alusel kaide rekonstrueerimistööd. Uue katastriüksuse piiri määramise aluseks on EstKONSULT OÜ projektis „Varese sadama kaikonstruktsioonide rekonstrueerimine“ projekteeritud veepiir ±0.00. Uue katastriüksuse piiri skeem on esitatud joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Olemasolevale Varese sadama kinnistule kavandatakse liita riigile kuuluvast maast 4910 m² ja Varese sadama kinnistust lahutatav osa liidetakse riigimaaga. Kinnistu uueks pindalaks planeeritakse 26585 m². Säilib olemasolev katastriüksuse sihtotstarve – tootmismaa.

Detailplaneering algatati Mustjala Vallavolikogu 28.04.2017 otsusega nr 22. Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnaamet on 09.04.2015 kirjaga nr HLS 6-6/15/6973-2 kinnitanud, et eeldatavalt sadama kaasajastamisega kaasnevad tegevused ei kahjusta keskkonda. Teated detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest ilmusid 08.05.2017 Ametlikes Teadaannetes ja 08.05.2017 ajalehes Meie Maa. Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustav avalik arutelu toimus 27.06.2017 Mustjala Vallavalitsuses.

Planeeritav ala asub kehtiva Mustjala valla külade üldplaneeringus määratud tootmismaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükk 2.1 sätestab, et ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud tootmismaa määramine tuulegeneraatorite rajamiseks, millest tulenevalt kavandatud tuulegeneraatori paigaldamine ei ole kooskõlas üldplaneeringuga. Üldplaneeringu muutmise põhjendused on toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.4. „Mustjala külade üldplaneering ja üldplaneeringu muutmise põhjendused“. Selles on selgitatud, et tuulegeneraatori planeerimine aitab luua sadama alale lisaväärtust. Tehnovõrgu parendamine aitab kaasa elektri varustuskindluse tagamisele ning on suures ulatuses avalikust huvist lähtuv – tuulegeneraator töötab maksimaalse võimsusega eriti siis, kui muu energiaühendus on tugeva tuule tõttu katkenud. Tulenevalt eeltoodust tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Mustjala Vallavalitsus kuni ühinemiseni ja seejärel Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud arhitekt Janika Jürgenson, kes vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

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

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 31.10.2019 otsusega nr 1-3/106 ning suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 22.11.2019 – 21.12.2019. Teated vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest ilmusid Saarte Hääles 05.11.2019 ja Saaremaa Teatajas 07.11.2019 ning Saaremaa Vallavalitsuse veebilehel. Huvitatud isikuid ja ameteid teavitas kohalik omavalitsus kirjalikult 04.11.2019. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda Saaremaa Vallavalitsuse veebilehel ja paber kandjal vallavalitsuses.

Avaliku väljapaneku kestel esitas planeeringulahenduse osas oma kirjaliku arvamuse neli isikut. Kõigile on Saaremaa Vallavalitsus vastanud kirjalikult. Avaliku väljapaneku tulemuste arutelu toimus 30.12.2019. Selle tulemusena arvamuse esitajad oma arvamustest ei loobunud.

2. Seisukoht avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäetud arvamuste kohta

Avaliku väljapaneku jooksul esitati Saaremaa Vallavalitsusele detailplaneeringu kohta neli arvamuskirja: Varese sadama kinnistu omanikud Aasa Kuusk ja Olev Kuusk; Pahapilli-Metsa katastriüksuse omanikult Glikman & Glikman OÜ esindaja Leon Glikman; Merevaike kinnistu omaniku volitatud esindaja Advokaadibüroo LEXTAL; Sarapuu kinnistu omanikud Tiit Vimberg ja Krista Saarna.

Arvestamata jäänud arvamuste esitajate ja Saaremaa Vallavalitsuse esindajate ärakuulamiseks viis Rahandusministeerium lähtuvalt PlanS § 90 lõike 3 punktist 2 läbi koosoleku, mis toimus 26.02.2020 Saaremaa vallamajas. Sellel vaidlevad osapooled kokkuleppele ei jõudnud. Varese sadama ärakuulamise allkirjastatud protokoll on lisatud käesolevale kirjale.

Merevaike kinnistu omaniku Merily Pihelbu volitatud esindaja Advkaadibüroo LEXTAL teavitas 25.02.2020 kirjalikult, et tal pole võimalik ärakuulamisel osaleda ja esitas ka täiendavad küsimused. Rahandusministeerium edastas 05.03.2020 küsimused Saaremaa Vallavalitsusele, millele vallavalitsus vastas ja andis oma seisukohad 20.03.2020 kirjaga nr 5-2/518-4.

Ärakuulamisel osalesid vastuväite esitajad Krista Saarna ja Tiit Vimberg, Saaremaa valla esindajad vallavalitsuse planeeringuspetsialist Kätlin Kallas ja abivallavanem Jaan Leivategija, arhitekt Mark Gritmitliht, planeeritava kinnistu omanik Harry Raudvere, naaberkinnistu omanikud Taivo Tiidasalu, Mati Kimmel, Enrigue Randvere, Üllar Kruutik, ettevõtja Hans Teiv, Keskkonnaameti Lääne regiooni juhataja Sulev Vare. Vastuväidete ärakuulamisele ei ilmunud Glikman & Glikman OÜ esindaja Leon Glikman, Varese kinnistu omanikud Aasa ja Olev Kuusk ning Merevaike kinnistu omaniku volitatud esindaja Advokaadibüroo LEXTAL.

Lähtuvalt esitatud detailplaneeringu materjalidest, esitatud arvamustest ja kohaliku omavalitsuse vastusetest ning ärakuulamise tulemustest ja PlanS § 90 lõikest 4 annab Rahandusministeerium seisukoha kokkuleppeta jäänud arvamuse osas.

1. Krista Saarna ja Tiit Vimbergi arvamus: Tuulegeneraator peaks asuma elamutest 1000 m kaugusel ning samuti on ka Saaremaa Vallavalitsuse ehituskomisjon leidnud Varese sadama detailplaneeringu lahendust arutades, et tuulegeneraatori rajamine sinna ei ole võimalik. Sadamasse planeeritavaga kaasnev mistahes reostus ei tohi levida väljapoole omanikule kuuluvat territooriumi – ei müra, ei varjutushäire, ei visuaalne reostus. Samuti ka emotsionaalne reostus, mis on silmas pidades Pahapilli küla miljööväärtust, mitte sugugi vähem olulised vastuargumendid sadamasse kavandatavale tuulegeneraatorile.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Maakonna Tuuleplaneeringus toodud tingimusest tuleb lähtuda juhul, kui soovitakse rajada vähemalt kahest alates 500 kW võimsusega elektrituulikust koosnevat elektrivõrku ühendatavat tuuleparki, milles kasutatakse elektrituulikuid, mille torn on maksimaalselt 175 m kõrge, rootori labade diameeter kuni 150 m ja elektrituuliku maksimaalne kogukõrgus (koos labadega) 250 m, ja ühe elektrituuliku emiteeritav müratase ei ole tugevam kui 110 dB. Nimetatud parameetritele Varese sadamasse planeeritav tuulik ei vasta. Lisaks on teemaplaneeringus öeldud, et teemaplaneering käsitleb tuulikuparke ning ei käsitle üksikuid elektrituulikuid. Üksiku elektrituuliku rajamine toimub kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud detailplaneeringu alusel. Üksiktuuliku planeerimisel on soovitatav järgida teemaplaneeringus esitatud põhimõtteid ja tingimusi.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Detailplaneeringu koostamise raames on läbi viidud kaks mürauringut: OÜ Adepte Eksperti koostatud „Saaremaa valla Varese sadama kinnistule kavandatava tuulegeneraator mürahinnang ja varjutustasemete hinnang“ ning Hendrikson & Co koostatud „Varese sadama detailplaneeringuga kavandatava tuuliku (V66-1.65 MW) mürahinnang“. Nendes on leitud, et kavandatava tuuliku täisvõimsusel töötamisel võib ebasoodsate ilmastikuolude korral esineda lähimate elamute fassaadil öise müra sihtväärtuse (40 dB) ületamist kuni 2,5 dB ulatuses. Päevase tööstusmüra sihtväärtuse (50 dB) ületamist ei

esine. Juhul, kui võimalikku määramatust täiendavalt arvesse mitte võtta ning eeldada, et andmebaasis sisalduv tuuliku müraemissiooni arvvärtus (LwA 102,5 dB) ei vaja korrektuuri, esineb müra öise sihtväärtuse ületamist ainult lähimal eluhoonega Merevaike kinnistul. Tuuliku täisvõimsusel töötamise korral on aga lähimatel müratundlikel aladel öine müra sihtväärtus ületatud, mistõttu tuleb hetkel kavandatud tuulikutüübi rajamisel ebasoodsate tuuleolude korral (loode-, põhja- ja kirdetuul üle 5 m/s 10 m kõrgusel maapinnast) rakendada piiranguid tuuliku öisele tööajale (vahemikus 23.00-7.00) ja/või võimsusele. Seega müranormide ületamist esineb ainult teatud ilmastikuoludes ja normide ületamise vältimiseks on detailplaneeringu seletuskirjas peatükis 2.6. *Keskkonnakaitse tingimused* fikseeritud, et vähendamaks öist võimalikku mürahäiringut on soovitatav öisel perioodil ebasoodsatel ilmastikuoludel (elamute poole puhub tuul üle 5 m/s) piirata tuuliku töötamisvõimsust. Vastavalt PlanS § 4 lõikele 6 on kehtestatud planeeringu järgimine kohaliku omavalitsuse ülesanne. Seega peab kohalik omavalitsus järgima planeeringu elluviimisel, et oleksid täidetud detailplaneeringus sätestatud nõuded, sh müranormide täitmine.

Saare maakonnaplaneeringus 2030+, mis on kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94, on sätestatud tingimused tuulikuparkide rajamiseks. Maakonnaplaneeringu peatükis „Tuuleenergeetika“ lk 53 toodud kriteeriumid, mille kohaselt planeeritava tuulikupargi puhul on puhverala ulatuseks elamu ja tuulegeneraatori vahel 1000 m. Kuigi Saare maakonnaplaneeringus 2030+ on käsitletud tuulikuparke, mis algavad kahest tuulikust 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 üksiktuuliku puhul.

Antud juhul on tegemist üksiktuuliku kavandamisega. Arvestades koostatud mürauringute tulemusi ning asjaolu, et Terviseamet on detailplaneeringu kooskõlastanud, saame lugeda detailplaneeringu vastavaks tervisekaitse nõuetele. Siinkohal on oluline rõhutada kooskõlastust riigiametiga kui instrumenti detailplaneeringute õiguspärasuse tagamisel. Kooskõlastamise eesmärgiks on tagada, et kohalik omavalitsus võtab vastu ja paneb avalikule väljapanekule planeeringu, mille vastavust õigusaktidele ja üldisele huvile on kinnitanud riigiamet. Kuna kohalikus omavalitsustes enamasti puuduvad erinevate valdkondade spetsialistid, siis on omavalitsusel keeruline kontrollida planeeringute vastavust valdkondlikele õigusaktidele ja selle puudujäägi tagabki kooskõlastamine.

Tuginedes Saare maakonnaplaneeringule 2030+ teeb Rahandusministeerium kohalikule omavalitsusele ettepaneku enne detailplaneeringu kehtestamist tuulegeneraatori puhul veelkord kaaluda maakonnaplaneeringus sätestatud soovitusi.

2. Aasa Kuusk ja Olev Kuusk arvamus: Millised need sadama põhitegevused ja funktsioonid on, mille elektriga varustamise jaoks on vaja 83-meetri kõrgust tuulikut. Tuuliku töö toob endaga kaasa mitmete kahjulike mõjude, näiteks müra ja varjutushäirete leviku väljapoole sadama piire. Terviseamet kui ka kohalikud omavalitsused on jõudnud ühisele seisukohale, et väikseim sobiv vahekaugus elamute ja tuulepargi vahel on 1000 m, kuid see tuulik kavandatakse majadest 300-500 m kaugusele.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Elektrienergiat vajab sadam ennekõike sadamarajatiste funktsioneerimiseks: valgustus, laevade elektriga varustamiseks jne. Samuti on planeeritud sadama alale ehitusõigus sadama tegevusega seotud hoonete ehitamiseks, mis tarbivad elektrit. Kuna planeeringu kohaselt on krundi kasutamise otstarve tootmismaa, siis hooned

saavad olla sadama toimimiseks vajalikud hooned või tootmishooned. Minimaalne vahekaugus elamu ja tuulepargi tuuliku vahel töötati välja Saare maakonna tuuleenergeetika teemaplaneeringu koostamise käigus, kuid kahjuks pole riikliku seadusandluse tasemel määratud vahekaugust määratud. Kuna vahekauguse määramisel on kõige olulisemaks aspektiks müranormide täitmine elamute juures, siis koostati ka Varese sadama tuulegeneraatori kohta müra modelleerimine. Müra modelleerimine näitas, et öisel ajal võib teatud tuule suuna ja kiiruse puhul toimuda müra sihtväärtuse ületamine kõige lähema, Merevaike eluhoone juures, kuid teile kuuluval Varese eluhoone juures ei näidanud modelleerimine müra sihtväärtuse ületamist. Leevendava meetmena pakub mürahinnang välja, et teatud tuule suuna ja kiiruse korral tuleb tuuliku tööd pidurdada. Planeeritud tuuliku tüüp võimaldab selle kiiruse piiramist ja sellega väheneb ka müratase. Arendajal on kohustus teostada reaalsed müra mõõtmised, et kontrollida tegelikku mürataset ja mõõtmiste tulemuste alusel saab otsustada, kas on vajalik tuuliku töö pidurdamine mürahinnangus toodud tuule suuna ja kiiruse korral. Planeeringu kehtestamisega pannakse arendajale leevendava meetme kasutamise nõue. Varjutuse hinnang näitas, et Varese elamu juures esineb varjutust suvekuude (juuni-juuli) öhtutel (peale kella 21) ja varjutuse kogu kestvus jääb alla 10 tunni aastas. Eestis ei ole varjutuse esinemisele kehtestatud norme, kuid selline varjutuse kestvus vastab nt Põhjamaades kehtivale piirväärtusele.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Detailplaneeringule on tehtud kaks müraanalüüsi: OÜ Adepte Eksperti koostatud „Saaremaa valla Varese sadama kinnistule kavandatava tuulegeneraator mürahinnang ja varjutustasemetega hinnang“ ning Hendrikson & Co koostatud „Varese sadama detailplaneeringuga kavandatava tuuliku (V66-1.65 MW) mürahinnang“. Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 12 kohaselt planeerimisalase tegevuse korraldaja teeb koostööd ja kooskõlastab planeeringu Terviseametiga, kui planeeringuga käsitletakse tervisekaitsealaste rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi. Antud detailplaneeringu on Terviseamet kooskõlastanud 27.06.2017 kirjaga nr 9.3-1/3997.

Arvestades koostatud mürauringute tulemusi ning asjaolu, et Terviseamet on detailplaneeringu kooskõlastanud, saab heakskiidu andja lugeda detailplaneeringu vastavaks tervisekaitse nõuetele. Siinkohal on oluline rõhutada kooskõlastust riigiametiga kui instrumenti detailplaneeringu õiguspärasuse tagamisel.

3. Leon Glikmani arvamus: Glikman ja Glikman OÜ Pahapilli Metsa kinnisasja (registriosa nr 2027934, katastritunnus 48301:006:0541) omanikuna vastustab kategooriliselt nimetatud planeeringut. Põhjalikumad vastuväited esitab esindaja Krista Saarna. Olukorras, kus kinnistu omanike ehitusõigused on ekstreemses ulatuses piiratud (näiteks Glikman ja Glikman OÜ-le keelduti tagasihoidliku elamumaa võimaldamisest soovitud kohta) ei saa mingil juhul kõne alla tulla lausa ca 80 m kõrguse tuulegeneraatori paigaldamine. Muude elu- ja looduskeskkonda kahjustavate faktorite kõrval tooks see kaasa isikute valikulise ja ebavõrdse kohtlemise. Võimalike huvide konfliktidega seotud asjaolusid puudutab esindaja.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Vallavalitsus täpsustab, et Krista Saarna esindaja ei ole Leon Glikmani nimel esitanud vallavalitsusele põhjalikke vastuväiteid ning võimalike huvide konfliktidega seotud asjaolusid. Krista Saarna ning Tiit Vimberg on esitanud vastuväited vaid oma õiguste kaitseks. Seega vastab vallavalitsus arvamusel esitaja e-kirjas toodule.

Ehitusõigust saab taotleda projekteerimistingimuste taotluse või detailplaneeringu alusel. Vallavalitsusele teadaolevalt on Mustjala Vallavalitsus väljastanud 10.12.2013 projekteerimistingimused elamu ja abihoonete ehitusprojektide koostamiseks Pahapilli-Metsa katastriüksusele. Projekteerimistingimused kehtisid 2 aastat. Pahapilli-Metsa katastriüksus on hiljem jagatud kaheks katastriüksuseks. Vallavalitsusele teadaolevalt ei ole ehitusluba väljastatud, samuti ei ole ehitisregistri andmetel taotletud uusi projekteerimistingimusi kummalegi Pahapilli-Metsa katastriüksusele. Katastriüksustele ehitusõiguse andmisel peab arvestama kehtiva Mustjala valla külade üldplaneeringu tingimustega, samuti kehtiva ranna ehituskeeluvööndiga.

Planeeritava elektri tuuliku ja elamu ehitamise lubamist/keelamist ei saa käsitleda isikute ebavõrdse kohtlemisena, kuna nii ehitised kui nende asukohad on erinevad ja tingimused ehitamiseks tulenevad konkreetsest asukohast ja ehitisest. Seega ei saa siduda ka võimalikku ehitusõigust Pahapilli-Metsa kinnistul või sellest keeldumist Varese sadama detailplaneeringu vastustamisega.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Saaremaa Vallavalitsus on Leon Glikmanile kirjalikult vastanud 17.01.2020 kirjaga nr 5-4/7188-14. Nõustume Saaremaa Vallavalitsuse antud seisukohaga.

4. Merevaike kinnistu omaniku Merily Pihelbu volitatud esindaja Advokaadibüroo LEXTAL vandeadvokaat Margus Reilandi arvamuste peamised eesmärgid on antud Rahandusministeeriumi seisukohad arvamuskirjades toodud teemade kohta.

4.1. Arvamus: Arendaja soovib rajada tuulegeneraatorit eelkõige elektri müügiks, seega on detailplaneeringu üks tegelikke peamisi eesmärgi alustada Varese sadamas elektri müügi tegevust.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Detailplaneeringu menetluses ega ka hilisemas tuuliku ekspluatatsioonis ei ole vahet, kas tuuliku toodetavat elektrit müüakse või kasutatakse oma tarbeks.

Rahandusministeerium nõustub Saaremaa Vallavalitsuse seisukohaga. Detailplaneeringuga on kavandatud tehnorajatis, mida kohalik omavalitsus antud detailplaneeringu lahenduse koostamisel on pidanud vajalikuks ja sobivaks ning kinnitanud seda detailplaneeringu vastuvõtmisega. Oluline on rõhutada, et detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, muuhulgas ka ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

4.2. Arvamus: Tuulegeneraatori rajamine ranna ehituskeeluvööndis on keelatud. Praegusel juhul ei ole tuulegeneraatori näol tegu tehnovõrgu- või rajatisega, mistõttu tuleb tuulegeneraatori rajamiseks taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Eraldiseisev, sõltumatu, 1,65 MW võimsusega, 83 m kõrgune tuulegeneraator ei ole kindlasti tehnovõrk või -rajatis. Samuti ei ole lubatud kogumismahuti ja biopuhasti rajamine ranna ehituskeeluvööndis.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Vallavalitsus on seisukohal, et tuulegeneraatori, biopuhasti ja kogumismahuti rajamine ranna ehituskeeluvööndis on looduskaitse seaduse § 38 lõike 5 punkti 8 kohaselt kehtiva detailplaneeringu alusel võimalik, kuna ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Ehitusseadustiku § 3 lõike 1 alusel on ehitise inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Sama § lõike 2 alusel jagunevad ehitised hooneteks või rajatisteks. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitise ja rajatise ehitise, mis ei ole hoone. Seega kui ehitise ei ole hoone, on see rajatis. Lisaks on tuulegeneraator tehnoajatis asjaõigusseaduse (edaspidi nimetatud AÕS) § 158 lõike 1 mõttes, mis sätestab, et kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise, sh elektripaigaldist ja nende teenindamiseks vajalikke ehitise, järelikult tehnoajatis on ka elektripaigaldist vastavalt AÕS § 158 lõikele 1. Elektriturseaduse § 3 lõige 1 punkt 9 defineerib elektripaigaldist kui elektrienergia tootmiseks, edastamiseks, muundamiseks, mõõtmiseks, müügiks või tarbimiseks kasutatavate seadmete, juhtide ja tarvikute paigaldatud talitluslik kogum. Samuti on ehitusseadustiku Lisas 1 toodud elektripaigaldisena elektritootmisrajatise (alla 100kW ja üle 100 kW). Järelikult on kogumismahuti, biopuhasti ja tuulegeneraator tehnoajatised ja kehtestatud detailplaneeringu alusel ranna ehituskeeluvööndis lubatud ilma ranna ehituskeeluvööndit vähendamata.

Lisaks on detailplaneering, sh ehituskeeluvööndisse planeeritud ehitustegevus, saanud kooskõlastuse Keskkonnaametilt (Keskkonnaameti 30.08.2019 kiri nr 6-2/19/9891-5), kellele on looduskaitseaduse § 40 lõike 3 alusel volitus anda nõusolek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mistõttu on Keskkonnaametil ka volitus ja pädevus otsustada ranna ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkuse üle.

Rahandusministeerium nõustub kohaliku omavalitsuse seisukohaga. Kuna ehituskeeluvööndi vähendamine vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 5 punktile 8 on Keskkonnaameti pädevuses ja antud juhul Keskkonnaamet 30.08.2019 kirjaga nr 6-2/19/9891-5 on detailplaneeringu kooskõlastanud, siis saab heakskiidu andja lugeda detailplaneeringu antud osas õigusaktidega vastavuses olevaks. Seda, et tuulegeneraatori kui tehnoajatisse rajamine Varese sadamas on vastavuses ehituskeeluvööndisse ehitamise erisustega ning detailplaneering vastab keskkonnanõuetele, kinnitas 26.02.2020 toimunud ärakuulamisel ka Keskkonnaameti Lääne regiooni juhataja Sule Vare.

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 puhversooni osas.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olevast teemaplaneeringust „Tuuleenergeetika“ tuleb lähtuda juhul, kui soovitakse rajada vähemalt kahest alates 500 kW võimsusega elektrituulikust koosnevat elektrivõrku ühendatavat tuuleparki, milles kasutatakse elektrituulikeid, mille torn on maksimaalselt 175 m kõrge, rootori labade diameeter kuni 150 m ja elektrituuliku maksimaalne kogukõrgus (koos labadega) 250 m, ja ühe elektrituuliku emiteeritav müratase ei ole tugevam kui 110 dB.

Kuna vahekauguse määramisel on kõige olulisemaks aspektiks müranormide täitmine elamute juures, siis koostati ka Varese sadama tuulegeneraatori kohta müra modelleerimine. Müra modelleerimine näitas, et öisel ajal võib teatud tuule suuna ja kiiruse puhul toimuda müra

sihtväärtuse ületamine kõige lähema, Merevaike eluhoone juures, kuid Varese eluhoone juures ei näidanud modelleerimine müra sihtväärtuse ületamist. Leevendava meetmena pakub mürahinnang välja, et teatud tuule suuna ja kiiruse korral tuleb tuuliku tööd pidurdada. Tuulik võimaldab selle kiiruse piiramist ja sellega väheneb ka müratase.

Saaremaa Vallavalitsus tellis 2018 aastal OÜ Adepte Ekspert poolt koostatud mürauringu tulemuste kontrollimiseks ka teise mürauringu, mille koostas 2019. aastal Hendrikson & Ko OÜ. Saaremaa vallavalitsusel ei ole põhjust kahelda OÜ Adepte Ekspert ega Hendrikson & Ko OÜ pädevuses, nende poolt valitud meetodites ega koostatud mürahinnangu korrektsuses. Mõlema uuringu tulemused on praktiliselt samad.

Rahandusministeerium selgitab, et Saare maakonnaplaneeringus 2030+, mis on kehtestatud 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94, on sätestatud tingimused tuulikuparkide rajamiseks. Maakonnaplaneeringu peatükis „Tuuleenergeetika“ lk 53 toodud kriteeriumid, mille kohaselt planeeritava tuulikupargi puhul on puhverala ulatuseks elamu ja tuulegeneraatori vahel 1000 m. 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.

Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, muuhulgas ka ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Antud juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et planeeringulahendus Varese sadamas on sobiv ning tuulegeneraatori rajamine käsitletavale planeeringualale on põhjendatud ja elluviidav.

Detailplaneeringule on tehtud kaks müraanalüüsi: OÜ Adepte Eksperti koostatud „Saaremaa valla Varese sadama kinnistule kavandatava elektrituuliku mürahinnang ja varjutustasemete hinnang“ ning Hendrikson & Co koostatud „Varese sadama detailplaneeringuga kavandatava tuuliku (V66-1.65 MW) mürahinnang“. Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 12 kohaselt planeerimisalase tegevuse korraldaja teeb koostööd ja kooskõlastab planeeringu Terviseametiga, kui planeeringuga käsitletakse tervisekaitsenõuete rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi. Detailplaneeringu on Terviseamet kooskõlastanud 27.06.2017 kirjaga nr 9.3-1/3997.

Antud juhul on tegemist üksiktuuliku kavandamisega. Arvestades koostatud mürauringute tulemusi ning asjaolu, et Terviseamet on detailplaneeringu kooskõlastanud, saame lugeda detailplaneeringu vastavaks tervisekaitse nõuetele. Siinkohal on oluline rõhutada kooskõlastust riigiametiga kui instrumenti detailplaneeringute õiguspärasuse tagamisel. Kooskõlastamise eesmärgiks on tagada, et kohalik omavalitsus võtab vastu ja paneb avalikule väljapanekule planeeringu, mille vastavust õigusaktidele ja üldisele huvile on kinnitanud riigiamet.

Arvestades Saare maakonnaplaneeringus toodud soovitusi, peab Rahandusministeerium vajalikuks, et kohalik omavalitsus enne detailplaneeringu kehtestamist veelkord igakülgset kaalutleb maakonnaplaneeringus sätestatud soovitust.

4.4. Arvamus: Üldplaneeringu lk 10 tuleneb „Mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Peamine sidusust ohustav tegevus on randadele ja kallastele ehitamine. (Vt ka ptk 1.2.2.4)“.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Varese sadam on üldplaneeringus reserveeritud tootmiskaas, tegemist on ajaloolise sadamakohaga ja inimtegevusest mõjutatud alaga, mistõttu ei ole looduskoosluste säilitamine Varese sadamas enam asjakohane. Tuulegeneraatori rajamine ei mõjuta oluliselt looduskooslusi väljaspool sadama territooriumit, kuna sellega ei muudeta taimestikku väljaspool sadamat, samuti ei mõjuta tuulegeneraatori rajamine oluliselt loomastikku ega linnustikku.

Rahandusministeerium nõustub kohaliku omavalitsuse selgitustega ja lisab, et Varese sadama detailplaneeringu lahenduse antud kujul on kooskõlastanud Keskkonnaamet. Rahandusministeerium saab Keskkonnaameti kooskõlastust käsitleda kui instrumenti detailplaneeringu õiguspärasuse tagamisel ja lugeda detailplaneeringu vastavaks keskkonnakaitse nõuetele.

4.5 Arvamus: Üldplaneeringu lk 9 tuleneb, et „Täiendavalt on seatud teemaplaneeringuga maakasutustingimused esteetilise ja puhkeväärtusega maastikele: Maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata.“ Eeltoodud ÜP piirangut ei ole DP seletuskirjas üldse käsitletud ega kaalutud. DP seletuskirjas ei ole kuskil selgitatud, miks tuuliku rajamine alale, mis on määratud esteetilise ja puhkeväärtusega alaks ja millele ei kavandata tuulegeneraatoreid, on mingitel konkreetsetel erilistel põhjustel õigustatud. Sellised erilised põhjused puuduvad, sest neid ei eksisteerigi.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Saare maakonnaplaneeringu kohaselt on Saare maakonnas kõrge esteetilise ja puhkeväärtusega eelkõige ranna-alad. Maakonnaplaneeringus on esteetilise väärtusega ja puhkemaastike maakasutustingimusena toodud, et maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata. Maakonnaplaneeringu kaardid ega seletuskiri ei täpsusta, kas kogu Saare maakonna ranna-ala on määratud kõrge esteetilise ja puhkeväärtusega maastikuks. Seletuskirjas on toodud, et esteetilise väärtusega on maastikud, mis on mitmekesised, vaheldusrikkad, omapärased või lihtsalt väga ilusad. Väärtust tõstavad teedelt avanevad ilusad vaated ja maastiku hooldatud ilme. Väärtust kahandavad maastikku halvasti sobitatud suuremad hooned või rajatised, kõrgepingeliinid, prügimäed jt häirivad tegurid.

Väärtuslik puhkemaastik võib maakonnaplaneeringu seletuskirja kohaselt olla nii põlismets kui kohalikku ajalugu ja traditsioone väljendav ilus kultuurmaastik. Ala väärtust tõstab läheduses asuv meri, järv või muu veekogu, samuti kõikvõimalikud vaatamisväärsused. Puhkemaastik peab olema kergesti ligipääsetav.

Varese sadama puhul on tegemist ajaloolise sadamaga koos vajalike sadamarajatistega. Sadama ala ega selle lähiümbruse puhul ei ole tegemist põlismetsa ega traditsioone väljendava ilusa kultuurmaastikuga, et seda võiks pidada väärtuslikuks puhkemaastikuks. Endised sadamarajatised on pigem maastiku väärtust kahandanud. Seetõttu leiab Saaremaa vald, et Varese sadama ümbruse maastik ei ole nii kõrge esteetilise ja puhkeväärtusega, et seal peab rakendama üldsõnalist soovitusi, et tuulegeneraatoreid üldjuhul ei kavandata.

Rahandusministeerium on seisukohal, et detailplaneeringu keskkonda sobivuse saab kaalutusõiguse alusel otsustada kohalik omavalitsus, kes PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. PlanS § 12 lõige 1 sätestab, et planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Antud juhul on kohalik omavalitsus kaalunud ja leidnud, et olemasolev sadam ei ole puhkeväärtusega loodusmaastik, kuhu pole võimalik uusi tehnorajatisi planeerida.

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

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Üldplaneeringu samas peatükis on öeldud ka, et uued ehitised peaksid rannaalal eelistatult paiknema olemasolevates asustustes või nende läheduses, vältides hajutatud arengut rannaalal ning säilitades loodusmaastikke. Kuna tuulik rajatakse olemasolevasse sadamasse ja olemasolevasse asustusse, siis seda punkti täidetakse. Mis puutub tuulegeneraatori kõrgusesse, siis kuna detailplaneeringuga tehakse juba ettepanek ranna piiranguvööndisse tuulegeneraatori lubamiseks, siis on põhjendatud ka kõrguspiirangu ületamine. Hetkel konkreetselt sellist üldplaneeringu muutmise ettepanekut ei ole, kuna tegemist on üldsõnalise piiranguga.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Oleme nõus arvamuse esitajaga, et üldplaneeringus sõnastatud üldjuhul tingimuste muutmine peab olema erandlik ja vallavalitsuse poolt igakülgselt kaalutletud otsus. Detailplaneeringu keskkonda sobivuse saab kaalutusõiguse alusel otsustada kohalik omavalitsus, kes PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. PlanS § 12 lõige 1 sätestab, et planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Antud juhul on kohalik omavalitsus kaalunud ja leidnud, et detailplaneeringu lahendus on antud asukohas mõistlik ja sobiv. Siinkohal on oluline lisada, et detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud asjaomased riigiametid, sh Keskkonnaamet ja Veeteede amet.

4.7 Arvamus: Üldplaneeringu lk 20 sätestab, et tootmisettevõttega kaasnev reostus (sh valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Üldplaneeringus on käsitletud tootmishoonete rajamist ja tootmisettevõttega kaasnevat reostust, detailplaneeringuga kavandatakse elektritootmisrajatist. Samuti on üldplaneeringus öeldud, et tootmisettevõttega kaasnev reostus ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala. Reostuse üldlevinud definitsioon on inimtegevuse tagajärjel tekkinud ainete, vibratsiooni, soojust, kiirguse, valguse või müra otsene või kaudne sattumine keskkonda nii, et see võib ohustada inimeste tervist või keskkonda.

Keskkonnahäiring on keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 3 lõike 1 kohaselt inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Ei saa öelda, et üldplaneering keelab mistahes keskkonnahäiringu levimise naaberkiirgustele.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, et tuulegeneraatori tekitatav müra levib väljaspoole sadama territooriumit, kuid mille tase jääb seaduses nõutud tasemele. Ka sadama enda tegevuse käigus tekib müra, mis paratamatult levib väljaspoole sadama territooriumit. Üldplaneeringu muutmist on põhjendatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.1.4 „Mustjala külade üldplaneering ja üldplaneeringu muutmise põhjendused“.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Lähtudes OÜ Adepte Eksperti koostatud „Saaremaa valla Varese sadama kinnistule kavandatava tuulegeneraatori mürahinnang ja varjutustasemete hinnang“ ning Hendrikson & Co koostatud „Varese sadama detailplaneeringuga kavandatava tuuliku (V66-1.65 MW) mürahinnang“ tulemustest on väljaspoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala müra ja varjutus lubatud normide piires. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet ja Terviseamet.

4.8 Arvamus: Tuulegeneraatori rajamine rikub tervist ja seab ohtu inimestele.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Detailplaneeringu seletuskirjas on öeldud, et kavandatud tegevustega ei kaasne vibratsiooni, mis võiks põhjustada pöördumatuid muutusi või olulist mõju antud piirkonnas.

Detailplaneeringu koostamisel koostati varjutuse modelleerimine, millest ilmnes, et tuuliku põhjustatud varjutust saab esineda lähedalasuvate elamualade puhul ainult Randla, Tänav ja Varese kinnistute õuealadel. Varjutus saab esineda Randla ja Tänav kinnistutel suvisel perioodil (juuni-juuli) varahommikul ajal (enne kella 6 hommikul). Varese kinnistul esineb varjutus samuti suvisel ajal (juuni-juuli), kuid õhtusel ajal (peale kl 21-te). Kinnistute Merevaike, Uuela, Lille, Tärnpuu ja Sarapuu õuealad paiknevad tuuliku suhtes piisavalt lõuna suunas, et sinna varju langemist ei toimu (varjutuse võimalik kestvus on 0 tundi aastas). Kuna varjutus ja valguse vilkumine tekivad samades ilmakaartes (vilkumist tekitab labade liikumine päikese ees), siis Merevaike kinnistul valguse vilkumist ei esine. Kuna Randla, Tänav ja Varese kinnistute õuealadel esinev varjutus ja valguse vilkumine tekib kas varahommikul või õhtusel ajal, mil inimesed õuealal enamasti ei viibi, siis ei ole see suureks terviseriskiks. Tuulikus võivad elektromagnetilist kiirgust emitteerida ainult elektrigeneraator ja keskpingetrafo. Tekitatud elektromagnetiline väli on äärmiselt nõrk ning levib väga piiratud ulatuses, olles vähemalt 40-50 meetri kõrgusel maapinnast. Järelikult puudub tuulikutel, eriti maapinnatasandil, elektromagnetilise kiirguse mõju elusloodusele.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Terviseamet on 27.06.2017 kirjaga nr 9.3-1/3997 on andnud detailplaneeringule kooskõlastuse. Heakskiidu andja saab Terviseameti kooskõlastust käsitleda kui instrumenti detailplaneeringu õiguspärasuse tagamisel ja lugeda detailplaneeringu vastavaks tervisekaitse nõuetele. Samuti on detailplaneeringu kooskõlastanud Veeteede amet 22.06.2017 kirjaga nr 6-3-1/1825, kes on pidanud sobivaks tuulegeneraatori kavandamist antud asukohas ning 22.12.2017 Päästeamet kirjaga nr 7.2-3.4/12532-8.

4.9 Arvamus: Negatiivne mõju elukeskkonnale, omandile ja kinnistu väärtusele.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole sellise detailplaneeringu puhul kohustuslik, kuna detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Mustjala vald on enne detailplaneeringu algatamist koostanud

eelhinnangu, milles on analüüsinud tuulegeneraatori keskkonnamõjusid, ja eelhindamise tulemusel leidnud, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik. Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 3 esitas Mustjala vald eelhinnangu seisukoha saamiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet oma 21.04.2017 kirjas nr 6.5/17/4724.2 oli seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik. Kuna keskkonnamõju strateegiline eelhindamine on koostatud, siis fakt, et Saaremaa vald on erinevalt Mustjala vallast asunud seisukohale, et detailplaneering on üldplaneeringut muutev, ei muuda tuulegeneraatori põhjustatavaid keskkonnamõjusid. Pigem on tuulegeneraatori tekitatav müra väiksem algatamise hetkel eeldatust, kuna tuuliku kõrgus on algse lahendusega võrreldes vähendatud. Keskkonnaregistri andmetel on lähim, Võhma merikotka püsielupaik u 2,5 km kaugusel planeeritavast tuulikust. Kui tuulegeneraator avaldaks olulist mõju mõnele I kaitsekategooria linnuliigile, oleks Keskkonnaamet sellele nii oma keskkonnamõju strateegilise hindamise seisukoha kirjas (21.04.2017 kiri nr 6-5/17/4724-2), kui kooskõlastuse kirjas (30.08.2019 kiri nr 6-2/19/9891-5) viidanud.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Mõju looduskeskkonnale hindab Keskkonnaamet ja inimese tervisele Terviseamet, kes mõlemad on detailplaneeringu kooskõlastanud. Seega saab heakskiidu andja lugeda detailplaneeringu vastavaks nii keskkonna- kui ka tervisekaitse nõuetele.

Kinnisvara väärtus on subjektiivne hinnang ning vara väärtuse vähenemine või suurenemine ei ole üheselt mõõdetav ja sõltub paljudest teguritest. Seega väide, et detailplaneeringuga kavandatud on omandile ja kinnistu väärtusele negatiivne mõju, on hüpoteetiline. Kuivõrd kinnisvara väärtus on subjektiivne hinnang, siis ei ole ka vara väärtuse vähenemine või suurenemine üheselt mõõdetav. Teatud harjumusliku elukeskkonna muutumine sadama arendamisel on paratamatu, kuid see ei pruugi tingimata põhjustada naaberkiinnistute väärtuse kahanemist. Leiame, et sadama arendamisel on ka teisi elukeskkonna väärtusi, näiteks elavdatakse majandustegevust, luuakse uusi töökohti piirkonda ja pakutakse kohalikele kaluritele paatide hoidmise võimalusi.

Rahandusministeerium leiab, et kohalik omavalitsus on oma seisukohti piisavalt põhjendanud ning täitnud talle seadusega antud selgitus- ning kaalutluskohustust. Heakskiidu andja ei saa asuda hindama täpsemalt kinnistu väärtuse ega keskkonnatingimuste muutust, kuna tegemist detailplaneeringu sisulise küsimusega, mille otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus.

4.10 Arvamus: Tuulegeneraatori rajamine veekaitsevööndisse on keelatud.

Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht: Üldplaneeringu lk 23 on toodud, et ehituse planeerimisel veekogude kallastele arvestada ranna ja kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeelu vöönditega. Samas ei ole üldplaneeringu seletuskirjas ega kaardil märgitud, millises ulatuses kehtib veekaitsevöönd, seega tuleb lähtuda kehtivast seadusandlusest. Kehtiva veeseaduse § 118 lõike 5 punkti 1 alusel ei ole õiguslikul alusel rajatud sadamaalal veekaitsevööndit. Kuna Varese sadam on õiguslikul alusel rajatud sadamaala, siis seal ei ole veekaitsevööndit.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Keskkonnaamet 30.08.2019 kirjaga nr 6-2/19/9891-5 on andnud detailplaneeringule kooskõlastuse. Rahandusministeerium saab Keskkonnaameti kooskõlastust käsitleda kui instrumenti detailplaneeringu õiguspärasuse tagamisel ja lugeda detailplaneeringu vastavaks keskkonnakaitse nõuetele.

3. Kokkuvõte

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse 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. Rahandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse (sh piirkonna keskkonda sobivuse) üle õigusliku hinnangu andmine ei ole Rahandusministeeriumi pädevuses.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. 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.

Rahandusministeerium juhib vastuväiteid esitanud isikute tähelepanu ka asjaolule, et Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 kohaselt on igäühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Igäühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Asjaõigusseaduse (AÕS) § 140 sätestab, et kinnisomandi kitsendused on seadusjärgsed või need seatakse haldusakti, kohtulahendi või tehinguga. Planeeringute koostamisel on paratamatu, et naaberkinnisasjade omanike vahel tekib huvide konflikt, kui mõlemad hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolselt ning naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Naaberkinnistute omanike suhteid reguleerivaks üldseaduseks on asjaõigusseadus. Selle seaduse § 89 esimese lause kohaselt on omanikul õigus nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. AÕS § 143 ei reguleeri nn negatiivsete, s.h varjavate mõjutuste lubatavust. Negatiivsete varjavate mõjutuste all tuleb mõista mõjutusi, mille puhul takistatakse aine, lainete või kiirguse pääs naaberkinnisasjale, nt takistatakse õhu, valguse või raadiolainete levi või varjatakse vaade. Ehitisega põhjustatud varjav mõjutus võib osutada keelatud mõjutuseks, mille lõpetamist võib omanik nõuda vastavalt AÕS § 89, kui see kahjustab teise isiku omandiõigust ja ehitis ei ole kooskõlas ehitamist reguleerivate normide ja nõuetega. Eelnev ei tähenda iseenesest, et kõik varjavad mõjutused on keelatud, vaid eelkõige seda, et ka varjavaid mõjutusi tuleb avalikul võimul ehitamise reguleerimisel silmas pidada ning

kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältida. Ehitamisega kaasnevatest mõjutustest tingitud huvide ja õiguste konfliktid tuleb lisaks asjaõigusele lahendada ka ehitamist reguleerivate üldnormide ning konkreetsete kinnisasjadega seoses planeeringute ja ehituslubadega. Naaber peab taluma ehitise rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane¹.

Esmajoones peab naaberkinnisasjade omanike vahelised huvikonfliktid seoses ehitamisega lahendama detailplaneering. Samuti peab planeering arvestama naaberkinnistul asuvate omanike õiguste ja huvidega. Kuigi planeeringulahendusega võivad kaasneda negatiivsed mõjud subjektiivselt tajutavatele omandiõigustele, on naaberkinnistute omanike omandiõiguste teostamisvabadus samuti piiratud kehtestamisele mineva detailplaneeringuala kinnisasja omaniku omandiõigustega ja planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohtadega. Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende erahuvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad.

Sellisel juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on otsustajaks kohalik omavalitsus. Rahandusministeerium ei saa asuda ise kaalutusõigust teostama ja planeeringu sisu üle otsustama, vaid annab oma seisukoha vastavalt sellele, kas ja kuidas kohalik omavalitsus on planeerimisotsuste kujundamisel kaalutusõigust kasutanud. Kui seadust on järgitud, otsustab krundi ehitusõiguse, hoonestusala ulatuse jms detailplaneeringu ülesannete osas naabri arvamus arvesse võtmise kaalutusõigusest tulenevalt kohalik omavalitsus iseseisvalt ning Rahandusministeerium ei saa enda subjektiivsetest eelistustest lähtuvalt planeerimisautonoomiat omavale kohalikule omavalitsusele ette kirjutada, missugune peaks olema viimase kaalutusotsus. Hinnangu planeeringulahenduse otstarbekuse osas väljuks heakskiidu andjale planeerimiseseadusega antud pädevuse piiridest.

Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma arvamusi planeeringulahenduse kohta esitada kõik sellest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud planeerimiseseaduses. Käesoleval juhul puudub vaidlus selles, et detailplaneeringu menetluse etappidest ei oleks vastavas ajalehes avalikkust seadusega ette nähtud korras teavitatud. Rahandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtuvalt on kohalik omavalitsus teavitanud vastavas ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast. Arvamusi esitanud isikud on olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuste esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamusi esitanud isikute arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamusi esitanud isikud saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimiseseadusest tulenevalt planeerimise eesmärk. PlanS § 9 kohaselt on planeeringu koostamine avalik ning antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud planeerimiseseaduses ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid.

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu

¹ RKHKo 3-3-1-42-03

andja poolt tagamisele. Detailplaneeringute koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse põhimõtetega ning lähtunud PlanS §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Rahandusministeeriumi hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS § 90 lõikes 3 sätestatud pädevusele.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul kohalik omavalitsus, kas Varese sadama detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isikute huvide) arvestamise. Arvamusi esitanud isikute seisukohad on planeeringu dokumentatsiooni lisatud ning igal planeeringuga tutvujal on olnud võimalik saada ülevaadet vaidluse sisust. Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante. Rahandusministeerium saab kontrollida detailplaneeringu kooskõla üldplaneeringutes sätestatud maakasutus- ja ehitustingimustega ning teiste õigusaktide nõuetega, kuid ei saa planeerimisautonoomiat omava omavalitsuse eest otsustada planeeringulahenduse otstarbekuse või vajaduse üle.

Siinjuures juhin kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. Haldusmenetluse seaduse § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks². Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus³.

Palun kohalikul omavalitsusel Varese sadama detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Varese sadama detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Mustjala valla üldplaneeringu seletuskirja peatüki punkti 2.1 ja lubada ranna piiranguvööndisse tuulegeneraatori rajamise tootmismääle. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Kehtiva Mustjala valla üldplaneeringu muutmise vajadust on põhjendatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.1.4. „Mustjala külade üldplaneering ja üldplaneeringu muutmise põhjendused“. Rahandusministeerium nõustub kehtiva Mustjala valla külade üldplaneeringu muutmise ettepanekuga. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 8 palun kohalikul omavalitsusel kanda muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ peatükis 4.2.2 „Tuuleenergeetika“ on toodud, planeering käsitleb maismaa tuulikuparke ning ei käsitle üksikuid elektrituulikuid ega meretuuleparke.

² RKHKo 3-3-1-39-07

³ RKHKo 3-3-1-37-04

Üksiku elektrituuliku rajamine toimub kohaliku omavalitsuse poolt määratud tingimustel. Üksiktuuliku planeerimisel on soovitatav järgida käesolevas peatükis esitatud põhimõtteid ja tingimusi. Tuginedes 27.04.2018 kehtestatud Saare maakonnaplaneeringule 2030+ teeb Rahandusministeerium Saaremaa Vallavolikogule ettepaneku enne Varese sadama detailplaneeringu kehtestamist veelkord kaaluda maakonnaplaneeringus sätestatud soovitusi tuulegeneraatori planeerimisel.

Lähtudes Rahandusministeeriumi pädevuse piiridest ja võttes aluseks PlanS § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 2 ning arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, annan heakskiidu Saaremaa vallas Pahapilli külas Varese sadama detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikele omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Juhin tähelepanu, et heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on haldusmenetluse seaduse § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga⁴.

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikutel võimalik kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mittejäädumisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib planeerimisseaduse (PlanS) § 141.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekancler

Lisa(d): Varese sadama ärakuulamise protokoll

Aire Mürsepp 715 5872
Aire.Mursepp@fin.ee

⁴ RKHKo 3-3-1-12-07