



OTSUS

Kuressaare

31. oktoober 2019 nr 1-3/106

Varese sadama detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsusele on esitatud OÜ Ferrysan poolt koostatud Varese sadama detailplaneeringu planeerimislahenduse ettepanek (töö nr 4-17) vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks. Varese sadama detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*) on algatatud Mustjala Vallavolikogu 28.04.2017. 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. 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 hooneid kui tootmishooneid.

Detailplaneeringuga ei jagata katastriüksust, kuid katastriüksuse piiri korrigeeritakse lähtuvalt rekonstrueeritavate sadamakaide paiknemisest. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus kuni 83 m kõrguse tuulegeneraatori ehitamiseks kai nr 1 (Põhjakai) tippu. Lisaks antakse ehitusõigus 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).

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 §-st 38 lg 5 p 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 uu(t)e hoone(te) kasutusotstarve olla ka sadama tegevusega mitte seotud. LKS § 38 lg 5 punktide 8 ja 10 alusel ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele ning avalikult kasutatavale 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.

Alates 01.10.2019 kehtib veeseaduse redaktsioon (RT I, 22.02.2019, 1), mille § 118 lg 5 kohaselt õiguslikul alusel rajatud sadamaalal ning rannakindlustuse alal veekaitsevööndit ei ole. Varese

sadama kaid on rajatud õiguslikul alusel, mistõttu alates 01.10.2019 Varese sadama alal veekaitsevööndit enam ei ole.

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 ($4 \times 10 \text{ m}^3$). Biopuhastis puhastatud vee suublaks on torusse suunatud oja ning heitvee suublasse juhtimiseks on vajalik Keskkonnaametilt vee erikasutusloa 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.

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

Kütusetankimine lahendatakse sadama alal mobiilse kütusetankuriga.

Planeeringualal on Mustjala Vallavolikogu 29.04.2011 otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringu alusel on Varese sadama territoorium märgitud reserveeritud tootmisalana (T1) ja reserveeritud veelana. Juhtotstarve T1 on sadamate ja nende laiendamiseks ning teenindamiseks vajalik ala.

Mustjala Vallavolikogu on algatanud detailplaneeringu üldplaneeringuga kooskõlas olevana. Vastuvõetava detailplaneeringu seletuskirjas tehakse aga ettepanek 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 sadam 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.*
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.*
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 ehitamisel levib müra väljaspoole Varese sadam katastriüksust.*

Detailplaneeringu algatamisest teavitati 08.05.2017. a 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.

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 nr 6-2/19/9891-5

Kuna Saaremaa vald on detailplaneeringut käsitlenud 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 koostöötegiijaid. 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 elektriliine ja planeeritav liitumispunkt on Järise alajaamas, mis jääb planeeringualast välja. Konkreetsed liitumistingimused väljastab OÜ Elektrilevi peale detailplaneeringu kehtestamist ehitusloa taotlemise etapis.

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 vallamajas. 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.

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

Merevaid katastriüksuse (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 modelleerimisega pinnalt kindlust tegelike elumajade juures esinevate müratasemete osas.*
2. *Detailplaneeringu vastuolu 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 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:

- Planeeritud tegevus ei saa minna vastuollu õigusnormidega, sh sätestatud müra normidega ning müra leevendamiseks võetakse kasutusele leevendavad meetmed, sh pidurdatakse vajadusel tuuliku tööd.
- Üksiktuuliku planeerimisel on teemaplaneeringus esitatud põhimõtete ja tingimuste järgimine soovitatav.
- Detailplaneeringu lahendust on muudetud, mh on tuulik planeeritud sadama alal kai tippu võimalikult kaugele elamutest.
- 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.
- Volikogu komisjon saab oma õiguspärase arvamuse anda volikogu otsuse eelnõu (nt detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse eelnõu) kohta, misjärel volikogu teeb oma otsuse kaaludes komisjoni seisukohta.
- 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 põhjendada, 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 arvutatud lähedalasuvate hoonete juures tekkivad müratasemed on lubatud sihtväärtuste ja piirväärtuste piiiril.*
- 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:

- Detailplaneeringus saab täpsemalt sätestada müra normide tagamise meetmed ja vajadusel saab kontrollimiseks kehtestada hilisema müra mõõtmise nõude.
- Üksiktuuliku planeerimisel on teemaplaneeringus esitatud põhimõtete ja tingimuste järgimine soovitatav, oluline on tagada mürataseme vastavus normidele.
- 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 taastuenergia 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.

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.

Koostatud mürahinnangud näitasid, et tuuliku töötamisel võib esineda öise müra sihtväärtuse ületamist teatud tuule suuna ja kiiruse korral. Müra modelleeritakse 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 sihtväärtus on tuuliku töötamisel ületatud, siis piirab arendaja tuulegeneraatori tööd nii, et müratase vastaks seaduses sätestatud nõuetele. Eeltoodust tulenevalt sätestab Saaremaa vald detailplaneeringu kehtestamisel nõude, et tuulegeneraatori valmimisel tuleb teostada müra mõõtmised standardiseeritud ja riiklikult heaks kiidetud meetodiga ning kalibreeritud mõõteseadmetega Merevaике katastriüksusel (48301:006:0207) asuva elamu juures, kui tuule suund on tuulikust elamu poole (loode-, põhja- ja kirdetuul) ja tuule kiirus üle 5 m/s. Mürataset tuleb mõõta nii päeval kui öisel ajal. Müratasete mõõtmise tulemused esitatakse Saaremaa vallale, vajadusel lisatakse konkreetse müra leevendamise meetmed tulenevalt mõõtmise tulemustest. Müratasete mõõtmine tuleb teostada enne tuulegeneraatori kasutusloa saamist.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lõike 2, § 86 ja § 87, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Ferrysan OÜ poolt koostatud Varese sadama detailplaneering (töö nr 4-17).
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul arvates teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees