



KORRALDUS

Kuressaare

15.10.2024 nr 2-3/1058

Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 7. mai 2024. a korraldusega nr 2-3/465 Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 10,9 ha hõlmab Tahula külas osa Tahula suurfarm katastriüksusest (katastritunnus 27003:001:0711, 95% maatulundusmaa, 5% tootmismaa, pindala 266 547 m²). Detailplaneeringu algatamisel oli detailplaneeringu eesmärgiks lisaks olemasolevatele hoonetele ehitusõiguse määramine laudahoone, silohoidlate, biogaasijaama, viljakuivati, elektri ja soojuse koostootmisjaama ehitamiseks, rajatiste ja seadmete püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine. Detailplaneeringu koostamisel loobuti viljakuivati kavandamisest ja selle korraldusega muudetakse detailplaneeringu eesmärki, toodud korralduse resolutsioonis.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Olemasolevat katastriüksust ei jagata. Planeeringuala krundi kasutamise sihtotstarbed on tootmishoone maa (TT), biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa (OB), põllumajandusliku tootmisehitise maa (TP) ning katastriüksuse sihtotstarve on max 40% tootmismaa ning ülejäänud osas maatulundusmaa sihtotstarbega. Planeeringualale on kavandatud lisaks olemasolevatele suurfarmi ehitistele üks täiendav laudahoone, tehnikahall, silohoidlad ning biogaasijaam ja - tankla koos vajaliku taristuga.

Biogaasijaam hakkab tootma põllumajanduslikest kõrvalsaadustest (sõnnik ning taimsed söödajäägid) biogaasi ning biogaasist sooja, elektrit ja biometaani. Substraadid saadakse Tahula veisefarmist, kuid perspektiivis ka teistest olemasolevatest Saaremaa farmidest ja sigalatest. Peamisteks toormeteks on põllumajandustootmise käigus tekkiv läga ja tahesõnnik ning söödajäägid, silomahlad jmt. Tahkete substraatide hoidla eeldatav maht on 20 000 m³. Põhitoormete vastuvõtt toimub selleks rajatud hallis, kus ventileeritud õhk puhastatakse lõhnaainetest biofiltri abil, mis aitab minimaliseerida toormete vastuvõtul ning käitlemisel potentsiaalselt tekkivaid lõhnaärringuid.

Biogaasijaama juurde on kavandatud elektri ja soojuse koostootmisjaam. Koostootmisjaama hoonesse kavandatakse ka biogaasi tootmise juhtimine ja olmeruum. Sikassaare küla Tiigi kinnistul asuvast tuule- ja päikeseelektrijaamast rajatakse biogaasijaamani side ja elektri kaabelliinid. Lisaks kavandatakse alternatiivse Tiigi kinnistule rajatava koostootmisjaamani gaasitorustik. Tiigi kinnistult saab alguse soojatorustik Kuressaare Soojuse võrguga liitumiseks. Planeeringuga kavandatud gaasitankla varustamine suruõhugaasiga hakkab toimuma kavandatavast biogaasijaamast gaasitorustiku kaudu, gaasi hoiustamist tanklas ei ole planeeritud.

Biogaasijaama jaoks vajalikud ehitised on: põhitoormete vastuvõtu-segamismahutid, tahkete toormete vastuvõtuhall, kääritid, järelkääritid, kääritusjäägi hoidla, vedelate lisatoormete vastuvõtu- ja hoiumahutid ja juhtimiskeskuse hoone koos olmeruumidega, kääritite toitesüsteem, tahkete substraatide hoidlad/silohoidlad, kääritusjäägi separeerimis- ja laadimishall, biometaani puhastamiseks mõeldud ehitised, biometaani tankla, avariipõleti, alajaam, tankla, tehnohoone. Biogaasijaama planeeritud ehitised võib jagada hooneteks ja olulise avaliku huviga rajatisteks (edaspidi rajatised). Ehitusõiguses on hooned ja rajatised käsitletud eraldi. Osad rajatised (järelkääritid) on kuni 21 m kõrged, sellest on tingitud rajatiste suurim lubatud kõrgus.

Detailplaneeringuga on kavandatud hoonete suurimaks lubatud arvuks 15 (7 olemasolevat + 8 planeeritud), hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks kuni 40 000 m² ja hoonete suurimaks lubatud kõrguseks 13 m.

Tahula suurfarmile pääseb ligi kahest suunast: läänest, riigiteelt nr 79 ja lõunast, riigiteelt nr 10. Seoses planeeringuga lisandub Tahula suurfarmi külastavatele sõidukitele kuni 25 autorongi ööpäevas. Peamiseks autorongide liikumisteedeks on planeeritud riigitee nr 79 ja sealt edasi mööda erateed kuni Tahula suurfarmini. Nimetatud erateele tuleb rajada kogu tee ulatuses püsikate. Juurdepääsu tagamiseks üle eratee sõlmida teeservituudilepingud.

Hoonestusala on paigutatud nii, et säilitada planeeringuala lõunasosas kasvav kõrghaljastusega ala. Kavandatavate ehitistega ümbritsevale keskkonnale kumuleeruvate häiringute ja mõjude (tolm, müra ja heitgaaside hulk, lõhnareostus jms) leevendamiseks tuleb projekteerida planeeringuala põhja küljele ja osaliselt ida küljele kaitsevall kõrgusega 4 m. Kaitsevalli peale tuleb istutada kõrg- ja madalhaljastust.

Kõik vajalikud veeühendused tuleb rajada Tõlli katastriüksusel (27003:001:0735) asuva puurkaevu (PRK0017186) baasil. Torustikud Tahula suurfarmini on nimetatud puurkaevust rajatud. Uued ühendused tuleb projekteerida olemasoleva torustiku baasil. Kanalisatsioonilahenduseks on planeeringualal kaks olemasolevat reovee kogumismahutit. Reovee mahutitesse kogutakse ainult olmeheitvesi ja käimlavesi. Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse ning kasutada olemasolevaid kogumismahuteid ja vajaduse korral paigaldada täiendavad reovee kogumismahutid. Sademeveed korjatakse kokku ning projekteerimise etapis tuleb ära määrata need pinnad, kus sademevesi vajab enne suublasse juhtimist puhastamist. Alal on olemasolev elektriliitumine ning peakaitsme suurendamist ei ole planeeritud.

Krundisisene soojavarustus lahendatakse jääsooja baasil. Reservküttelehendusena tuleb kasutusele biogaasil töötav gaasipõleti. Lisaks kavandatakse soojustorustik koostootmisjaamast Kuressaare linna kaugkütte soojusvõrguni. Soojustorustiku asukoht lahendatakse eraldi ehitusprojektiga. Sikassaare küla Tiigi kinnistul asuvast tuule- ja päikeseelektriijaamast rajatakse biogaasijaamani side kaabelliin. Sidekaabelliini asukoht määratakse eraldi ehitusprojektiga.

B. Kehtiv üldplaneering

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

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

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

C. Kaalutlused

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

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

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

Planeeringuala ei asu ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alal ega inventeeritud vääriselupaiga alal, kuid asub toetuskõlbulikul põllumaal, kus üldjuhul on välistatud igasugune ehitus- ja arendustegevus. Põllumaale ehitamise välistamise tingimus on seatud võimaldamaks põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi, vältimaks võimalikke konflikte, mis on tingitud põllumajandusmaade majandamisega kaasneva müra või lõhna häirivat mõju vahetusse naabrusesse rajatud elamutele. Käesoleval juhul on tegemist olemasoleva suurfarmi hoonete vahetusse lähedusse kavandatava ehitustegevusega, kus ühisplaneeringus nimetatud müra ja lõhna häiring on juba olemasolev ning vallavalitsus on seisukohal, et tootmismaa sihtotstarbeliste ehitiste kavandamine olemasoleva ettevõtlusala laiendamiseks toetuskõlbuliku põllumaa osas on lubatud ja põhjendatud.

Biogaasijaama näol on tegemist olemasoleva tootmise laiendamisega põllumajanduslike jäätmete käitlemiseks. Jaam hakkab tootma põllumajanduslikest kõrvalsaadustest biogaasi ning biogaasist

sooja, elektrit ja biometaanit. Substraadid saadakse Tahula veisefarmist, kuid perspektiivis ka teistest olemasolevatest Saaremaa farmidest ja sigalatest. Tegu oleks Saaremaa põllumajandusettevõtetes iga-aastaselt tekkiva sõnnikuga ja söödajääkidega, mille suhtes käesoleval ajal väärindamist ei toimu. Biogaasi tootmise protsessi lõpp-produktideks on biogaas ja stabiliseeritud orgaaniline aine (kääritusjääk ehk digestaat). Järeelkääritist väljuv kääritatud substraat on digestaat, mis separeeritakse osaliselt tahkeks ja vedelaks osaks. Separeerimise käigus eraldatud tahke osa ladustatakse territooriumil edasiseks kasutuseks (allapanu või tahke mullaparandaja). Kavandatav biogaasijaam vähendab loomapidamise tulemusel tekkiva sõnniku käitlemisest tulenevat keskkonnamõju ja võimaldab Saaremaal loomapidamisega tegelevatel ettevõtetel kasutada oma tegevusest tekkivaidprodukte ja anda seeläbi omapoolne panus roheenergia tootmisesse.

Antud asukoha sobilikkust on hinnatud ka lähtuvalt tooraine transpordist, tootmiseks vajaliku sisendi asukohast ja lõpptoodangu tarbija asukohast. Kavandatav tegevus on plaanis siduda Sikassaare küla Tiigi kinnistul asuva serverikeskusega, kust rajatakse biogaasijaamani side- ja elektri kaabelliinid ning biogaasijaamast rajatakse soojustorustik koostootmisjaamast 4,7 km kaugusel paikneva Kuressaare linna kaugkütte soojusvõrguni. Toodetav soojusenergia võimaldaks katta osa Kuressaare kaugkütte tarbest.

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

Biogaasijaamaga seonduvalt ei ole oodata olulist liikluskoormuse kasvu ega liiklushäiringuid, kuna prognoositavalt lisandub Tahula suurfarmi küllastavatele sõidukite arv kuni 25 autorongi ööpäevas.

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

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

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 23.05.2024, maakonnalehes Saarte Hääel 28.05.2024, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 13.05.2024 ja Saaremaa valla veebilehel 20.05.2023. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 20.05.2024 kirjadega nr 5-2/2864-1 ja 5-2/2865-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala piirinaabritele, Elektrilevi OÜ-le, eskiislahenduse allkirjatanud majapidamiste omanikele ja Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks 13.09.2024 kirjadega nr 5-2/4841-1 ja 5-2/4842-1 ning kooskõlastamiseks Päästeametile 13.09.2024 kirjaga nr 5-2/4843-1.

Planeeringuala naabrid arvamust ei avaldanud. Keskkonnaamet oma 03.10.2024 nr 6-2/24/18987-2 esitas järgmise arvamuse (*kokkuvõtvalt kursiivis*): 1) *detailplaneeringu seletuskirjas mainida kaitsealuse liigi olemasolu; 2) biogaasijaama territooriumilt peab olema kavandatud sademevee kogumise süsteem, et vajadusel hinnata suublasse juhitava sademevee kvaliteeti. Vajalik on kirjeldada sademevee kogumissüsteemi, proovivõtmise võimalust (vajadusel saab sademevee vastavust veeseaduse nõuetele hinnata) ja sademevee*

looduslähedasse süsteemi juhtimise viisi; 3) täpsustada, kas tankla kasutuseks rajatakse uusi sõiduteid; 4) täpsustada, kui suures mahus ligikaudu hakatakse biogaasijaama tooma substraate väljastpoolt Tahula veisefarmi kompleksi; 5) planeeringualal toimuv on reguleeritud keskkonnamoone KKL/320047. Planeeringu elluviimisel, kui muutuvad kompleksloas kajastatud mahud või muud asjaolud, tuleb esitada loa muutmise taotlus. Lisaks on vajalik selgitada, kas biogaasijaama tegevused lisatakse olemasoleva kompleksloa juurde või käsitletakse seda eraldi käitisena ja selle tegevuseks tuleb taotleda eraldi keskkonnamoone.

Esitatud arvamuse alusel on detailplaneeringut täiendatud kaitstava liigi, sademevee, sõiduteede ja kompleksloa osas. Keskkonnaametiga arutluse tulemusel leiti, et substraatide mahtu väljastpoolt Tahula veisefarmi ei ole siiski vaja käsitleda, kuna seda käsitletakse edaspidi keskkonnamoone menetluses.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 30.09.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1861-5.

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiumbruse kultuurikeskkonnale. Kavandatav tootmine hakkab eeldatavalt pakkuma töökohti ning võimaldab Kuressaare linnale soodsamat ja keskkonnasõbralikku elektrit ja toasooja. Tegemist on roheenergia tootmisega, seega on tegevusel eeldatavalt positiivne sotsiaal-majanduslik ja keskkonnamoone mõju.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 8 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Planeeritavate hoonete koos tehnoarajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitistatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Biogaasijaama projekteerimise käigus ja enne ehitusloa taotlemist kontrollida olemasoleva Tahula farmi tee ja Upa-Leisi teel tuleva eratee vastavust p. 3.3 tehtud arvutustulemustele või projekteerida ja rajada uus arvutustulemustele vastav tee konstruktsioon. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede, parkimise ning vee, reovee käitlemise ja sademevee lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt. Hoonete ja rajatiste ehitusloa taotluste või ehitustatiste esitamise hetkeks peavad olema teeservituutide lepingud sõlmitud (teeservituudid kinnistusraamatusse kantud).
3. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutustatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Enne kasutuslubade andmist peavad olema valmis ja kasutusele võetud neid teenindavad juurdepääsuteed, sademevee- ja reoveekäitlussüsteem, kaitsehaljastus.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneering (KLOTOID OÜ töö nr 230624, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on lisaks olemasolevatele hoonetele ehitusõiguse määramine laudahoone, silohoidlate, biogaasijaama, elektri ja soojuse koostootmisjaama ehitamiseks, rajatiste ja seadmete püstitamiseks, keskkonnamoone seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär