

Saaremaa vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Avaldajad: vastavalt lisatud nimekirjale

Avaldajate esindaja: vandeadvokaat Liisa Linna
Advokaadibüroo LIVERTE
e-post: liisa@liverte.ee

20. november 2024

Vastuväited Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneeringule

Saaremaa Vallavalitsus on 15. oktoobri 2024 korraldusega nr 2-3/1058 võtnud vastu ja suunanud avalikule väljapanekule **Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneeringu** (edaspidi *detailplaneering*).

I. Detailplaneeringu eesmärk ja kavandatavad ehitised

Detailplaneeringuga on kavandatud lisaks olemasolevatele hoonetele ehitusõiguse määramine uute ehitiste, sealhulgas:

- 1) laudahoone,
- 2) silohoidlate,
- 3) biogaasijaama,
- 4) viljakuivati,
- 5) elektri ja soojuse koostootmisjaama ehitamiseks,
- 6) rajatiste ja seadmete püstitamiseks,
- 7) keskkonnatingimuste seadmine,
- 8) tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

Biogaasijaam hakkab tootma põllumajanduslikest kõrvalsaadustest (sõnnik ning taimsed söödajäätised) biogaasi ning biogaasist sooja, elektrit ja biometaanit.

Substraadid saadakse Tahula veisefarmist, kuid perspektiivis ka teistest olemasolevatest Saaremaa farmidest ja sigalatest. Peamisteks toormeteks on põllumajandustootmise käigus tekkiv läga ja tahesõnnik ning söödajäätised, silomahlad jmt. Tahkete substraatide hoidla eeldatav maht on 20 000 m³. Biogaasijaama juurde on kavandatud elektri ja soojuse koostootmisjaam.

Põhitoormete vastuvõtt toimub selleks rajatud hallis, kus ventileeritud õhk puhastatakse lõhnaainetest biofiltri abil, mis aitab minimaliseerida toormete vastuvõtu ning käitlemisel potentsiaalselt tekkivaid lõhnaärringuid.

Lisaks kavandatakse alternatiivse Tiigi kinnistule rajatava koostootmisjaamani gaasitorustik ja gaasitankla.

Biogaasijaama jaoks vajalikud ehitised on: põhitoormete vastuvõtu-segamismahutid, tahkete toormete vastuvõtuhall, kääritid, järelkääritid, kääritusjäätise hoidla, vedelate lisatoormete vastuvõtu- ja hoiumahutid ja juhtimiskeskuse hoone koos olmeruumidega, kääritite toitesüsteem, tahkete substraatide hoidlad/silohoidlad, kääritusjäätise separeerimis- ja laadimishall, biometaanit puhastamiseks mõeldud ehitised, biometaanit tankla, avariipõleti, alajaam, tankla, tehnohoone.

Detailplaneeringuala suurusega ca 10,9 ha hõlmab Tahula külas osa Tahula suurfarm katastriüksusest (katastritunnus 27003:001:0711, 95% maatulundusmaa, 5% tootismaa, pindala 266 547 m²).

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. Osad rajatised (järelkääritud) on kuni 21 m kõrged.

Planeeringuala põhja küljele ja osaliselt ida küljele on kavandatud kaitsevall kõrgusega 4 m.

Kanaliseerimiselahenduseks 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.

II. Vastuväited DP lahendusele

2.1. Detailplaneering on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1, edaspidi ÜP). Vastavalt ÜP maakasutuse kaardile asub planeeringuala osaliselt haljasmaa juhtotstarbega alal ja osaliselt ettevõtlusala juhtotstarbega alal.

Ettevõtlusala all mõistetakse käesolevas planeeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad sh. Mõisaküla (Tahula suurfarmi) põllumajandustootmisala.

DP-s kavandatav tegevus on keskkonda häiriv energiatööstusüksus, mis kindlasti ei mahu ÜP ettevõtlusala määratluse alla. Liiatigi on väga konkreetset ÜP-s välja toodud, et Mõisakülas – tänases Tahula külas asub ainult põllumajandustootmisala mitte aga biogaasijaam.

Avaldajad on seisukohal, et käesolevat DP-d peaks käsitlema ÜP-d muutuvana, sest põllumajandustootmine üldplaneeringu mõistes ei saa sisaldada biogaasijaama. Ehitise kasutamise otstarvete loetelu (vastu võetud majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusega nr 51) kohaselt liigituks energietikatööstuse hoone tööstushoonete mitte aga põllumajandushoonete kategooriasse.

Keskkonnaamet on 21.11.2018 oma kirjas nr 6-2/18/17224-2 nõudnud Saaremaa vallavalitsuselt: „*ÜP ja selle KSH juures tuleb maakasutuse planeerimisel ja sellega kaasneva mõju hindamisel arvesse võtta, et paljude tööstus- või toomistevõetega (sh soojatootmine) kaasneb keskkonnahäiring (nt lõhn, müra, tolm, muu õhusaaste jne, vt lisaks keskkonnaseadustiku üldosa seadus) ning nimetatud planeerimisprotsess peaks olema üks tööriist, et vähendada keskkonnahäiringute mõju eelkõige keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule. Arvestada tuleb, et tööstus/tootmine, mis on eeldatavalt suurema mõjuga, tuleks planeerida tiheasustusest piisavalt eemale (piisav vahemaa selgitada välja keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus). Mõistlik oleks teha vahet suurema ja väiksema heitega/keskkonnahäiringuga tööstusel/tootmisel/tegevusel ning need planeeringus ära defineerida koos neile rakenduvate üldiste reeglitega (st kus saab sellist tegevust teha, kus ei ole mõistlik või võimalik). Võimalusel kasutada väiksema heide/keskkonnahäiringuga ala puhveralana suurema heide/keskkonnahäiringuga ala ja elanike/laiema üldsuse poolt igapäevaselt kasutatavate alade vahel.*“

2.2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine on oluline menetlusviga.

Detailplaneeringu algatamistaotluse menetluses on arendaja poolt LEMMA OÜ-lt tellinud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu.

Hindaja seisukoht on, et kavandatav tegevus ei kuulu otseselt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 kohaste olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. „KeHJS § 6 lg 1 p 27 kohaselt on kohustuslik keskkonnamõju hindamine niisuguse kodulinnu-, sea- või veisefarmi püstitamiseks, kus saab kasvatada rohkem kui 60 000 lindu, 3000 siga kehamassiga üle 30 kilogrammi, 900 emist, 600 piimalehma, 800 ammalehma või 1200 noorveist, kelleks loetakse üle kaheksa kuu vanuseid lehmullikaid kuni poegimiseni ja üle kaheksa kuu vanuseid pulle. Tahula suurfarmis on aga juba käesoleval ajal keskkonnakompleksluba KKL/320047 810 lehma, 250 noorlooma, 60 vasika pidamiseks. Tegevusele teostati ka 2010 a keskkonnamõjude hindamine“

Samas on hindaja tunnistanud, et antud juhul kavandatav käitise laienduse maht ei ületa eeldatavalt KeHJS § 6 lg 1 p 27 kohast künnist (uus põllumajanduslik tootmishoone kavandatakse vähem kui 600 piimalehmale või vähem kui 1200-le noorveisele), kuid „Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Saaremaa Vallavalitsus). Vastavalt KeHJS § 33 lg-le 6 tuleb KSH vajalikkuse kohta küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt.“

26. aprillil 2024 antud arvamuses KSH vajalikkuse kohta, on Keskkonnaamet leidnud, et kuigi lähtudes eelhinnangu järeldustest ja olemasolevast informatsioonist ei ole kohustuslik KSH algatamine „ei välista keskkonnamõju hindamise (KMH) algatamise vajadust, kui tullakse keskkonnakompleksloa muutmise taotlusega“.

Vaatamata nii KSH eelhinnangu koostanud hindajale kui ka KeA seisukohale, jättis vallavalitsus 7. mai 2024 korraldusega nr 2-3/465 KSH algatamata ning algatas DP koostamise selle äärmiselt olulise ja meie hinnangul ka kohustusliku menetluseta.

Seega on valminud ja vastu võetud DP lahendus, mille elluviimisel on täna võimatu ette näha, milliseid tagajärgi kavandatu kaasa toob nii looduskeskkonnale kui ka piirkonna elanike elukeskkonnale.

KSH eelhinnangus ei ole analüüsitud muid KeHJS § 6 lg-s 1 toodud võimalikke olulisi keskkonnamõjusid, mis kohustaksid mõju strateegiliselt hindama. Mainima peab ka seda, et KSH eelhinnang ning Keskkonnaameti 26.04.2024 seisukoht on antud detailplaneeringu taotluse põhjal, milles arendaja on toonud välja, et ehitada on plaanis kuni 7 tootmishoonet (vastuvõetud DP-s 15 uut). DP algatamistaotluses ei selgitatud Tahula planeeritavaid energiatootmisvõimsusi, mis võib olla samuti KeHJS § 6 lg 1 p 3 kohaselt olulise keskkonnamõjuga tegevus. Vastuvõetud DP-s on selgitatud, et kavandatud on toota võrku 10 477 MWh elektrit ja 11 950 MWh soojusenergiat. KeHJS § 6 lg 1 p 3 kohaselt on olulise keskkonnamõjuga soojuselektriijaama või muu põletusseadme ehitamine, kui selle nominaalne soojusvõimsus on 300 megavatti või rohkem.

Samuti on vaja keskkonnamõju strateegiliselt hinnata KeHJS § 6 lg 1 p 34 kohaselt sellise tegevuse kavandamisel, mille keskkonnamõju hindamise kohustus on määratud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendiga. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on märgitud, et „ettevõtlusalal tegevuste puhul, millega kaasneb oluline keskkonnamõju, ei tohi mõju ulatuda üle kinnistu piiride, v.a Mõisaküla põllumajandustootmisala, mille puhul mõju hinnatakse seaduses sätestatud korras.“

ÜP seletuskirja saab tõlgendada vaid sedasi, et Mõisaküla (Tahula suurfarmi) põllumajandustootmisalal tuleb mõju igal juhul hinnata. Muudel ettevõtluse maakasutuse juhtotstarbega aladel tuleb ÜP kohaselt tagada, et mõju ei ulatuks üle kinnistu piiride. On ilmne, et juba ÜP koostamisel ületas Tahula suurfarmi mõju keskkonnale selle kinnistu piire.

Saaremaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt tuleb samuti olemasolevate ettevõtlus- ja tootmisalade laiendamisel ning uute kavandamisel hinnata eelnevalt tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid. Ühtlasi on määratud, et ohtlike ettevõtete ei planeerita elamualadele lähemale kui 300 meetrit (keskmine ohtlike ettevõtete ohuala).

Peale eeltoodu võib oluline keskkonnamõju ilmneda ka KeHJS § 6 lg-s 2 nimetatud tegevuste puhul, kusjuures ära on nimetatud p-s 17 loomakorjuse või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus.

Avaldajate hinnangul pidanuks detailplaneeringu algatamisel algatama ka keskkonnamõju strateegilise hindamise ning selle õigeaegne algatamata jätmine toob eelduslikult kaasa puuduliku planeeringutulemuse.

2.3. Planeeritav tegevus toob kaasa pöördumatu kahju piirkonna elukeskkonnale

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) § 23 lg 1 kohaselt on igaühel on õigus tervise- ja heaoluvajadustele vastavale keskkonnale, millega tal on oluline puutumus. KeÜS § 23 lg 4 kohaselt hinnates keskkonna vastavust tervise- ja heaoluvajadustele, võetakse arvesse teiste isikute õigusi, avalikke huve ja piirkonna eripära. Keskkonna mittevastavust tervise- ja heaoluvajadustele eeldatakse, kui on ületatud keskkonna kvaliteedi piirväärtus.

KeÜS § 23 lg 5 kohaselt on ülalnimetatud õiguse tagamiseks igaühel õigus nõuda haldusorganilt keskkonna säästmist ning mõistlike meetmete võtmist, et tagada keskkonna vastavus tervise- ja heaoluvajadustele. KeÜS § 23 lg 1 tugineb Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) §-s 28 põhiõigusele tervise kaitsele. Kavandatava tegevuse lõnnhäiring mõjutab nii lähipiirkonna elanike füüsilist kui ka vaimset tervist ning vaimse tervise riive on täpselt sama moodi PS § 28 kaitsealas.

KeÜS § 11 lg-st 1 tuleneb ettevaatuspõhimõte - keskkonnariski tuleb kohaste ettevaatusmeetmete võtmisega võimalikult suurel määral vähendada.

Biogaasijaam on olulise avaliku huviga ehitise, kuna see mõjutab või võib mõjutada kogu piirkonna elukeskkonda ning tulenevalt ettevaatuspõhimõttest tulnuks DP menetluses läbi viia KSH, et piirkonna elanike ja maaomanike terviseoht ja oht looduskeskkonnale täielikult välistada.

- Õhusaaste -

Avaldajad mures lõnnhäiringute pärast, mis Tahula suurfarmist juba täna oluliselt häirivad ümbruskaudseid elanikke ning kumulatiivselt kavandatava tegevusega võivad ületada lõnnhäiringute piirmäärasid.

2010. aastal hindas OÜ Hendrikson & Ko Tahula suurfarmi keskkonnakompleksloa taotlemisel, et kuigi õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist toona ei prognoositud, leiti, et kuna käitise allatuult paikneb elamuid, siis põllumajandusliku tekkega lõhn võib sinna levida. Lõhna aitab minimeerida eeskätt õige söödaratsioon.

LEMMA OÜ hindaja on DP KSH eelhinnangul toonud välja: „*Käitise laiendamisel lisandub tulevikus täiendav laudahoone, mis suurendab loomakohtade arvu. See omakorda suurendab ka õhuheiteid. Veisefarmide puhul on välisõhku heidetavateks peamiseks saasteaineteks metaan ja ammoniaak. Kummagi saasteaine puhul ei kehti välisõhu piirväärtusi ehk tegu ei ole saasteainetega, mille heite korral oleks oodata mõju piirkonna elanikkonna tervisele. Lauda väljaheitamisel tuleb taotleda keskkonnakompleksloa muutmist ning selle raames hinnata välisõhku heidetavate saasteainete kogused.*“

Siinjuures ei ole välistatud täiendav õhusaaste biogaasijaamast, koostootmisjaamast ja avariitõrkvikust.

LEMMA OÜ hindaja on küll vaadelnud Vinni ja Oisu biogaasijaamade koostootmiseseadmete keskkonnalubade taotluste raames koostatud hajuvusarvutusi kuid avaldajate hinnangul on möödapääsmatu hajuvusarvutuste koostamine käesoleva DP jaoks, mida aga tehtud ei ole.

Detailplaneeringu algatamistaotluse kohase eskiisi alusel on häiringute vältimiseks kavandatud kogu vedela toorme suunamine lautadest või paakautodest hermeetiliselt vastuvõtumahutisse, mistõttu on KSH eelhinnangus järeldatud, et selle laadimisel lõnnhäiringut oodata ei ole.

Avaldajate hinnangul on LEMMA OÜ hindaja lähtunud ekslikult eeldusest, et kumulatiivset ehk koosmõju ei ole oodata lõnnhäiringute ja muu õhusaaste puhul, kuna koostootmisjaam katab piirkonna soojusenergia vajaduse ja olemasolevad katlamajad võib sulgeda. Avaldajate hinnangul ei saa selliseid

meelevaldseid järeldusi teha, et piirkonnas katlamaju kasutatavad hooned liituvad Tahula biogaasijaamast toodetud kaugküttega.

Lisaks lõnnhäiringutele tekitab biogaasijaam ka muud õhusaaste. Tootmisüksusega kaasneb puistematerjalide käitlemine, mis võib põhjustada tolmuheidet. KSH eelhinnangu kohaselt täpsem heitkoguste hindamine ei olnud selles faasis võimalik. DP vastuvõtmise etapis pidanuks võimalik õhusaaste olema kindlaks tehtud, kuid kuivõrd KSH-d ei ole läbi viidud, ei ole seda ka uuritud.

Olenemata aga sellest, kas õhusaaste vajab või ei vaja keskkonnaluba, siis käesolevas menetluses tulnuks ettevaatusprintsipiist lähtuvalt hinnata keskkonnamõju strateegiliselt, koostada hajuvusuuringud ning läbi viia lõhna ja saasteainete emissioonide mõõtmised ja modelleerimised vähemalt samal tehnoloogial ja sama suures biogaasijaamas. Samuti tulnuks hinnata andmeid kumulatiivselt muude piirkonnas paiknevate saasteallikatega.

Tallinna Ringkonnakohus on 19.02.2021 lahendis haldusasjas nr 3-19-1749 selgitanud, et haldusorgan on kohustatud välja selgitama menetletavas asjas olulise tähendusega asjaolud ja vajaduse korral koguma selleks tõendeid omal algatusel (HMS § 6). Ringkonnakohtu hinnangul oli kõnealuses kaasuses kohalikule omavalitsusele etteheidetav, et loobuti nõudest esitada hinnang krematooriumi emiteeritavate võimalikke häiringuid põhjustavate lõhnaainete esinemise kohta koos hajumise/levimise modelleerimisega. Ringkonnakohtu hinnangul on tavandihoonest-krematooriumist lähtuvad mõjutused seotud eeskätt piirkonna elanike õigusega tervise ja omandi kaitsele (PS §-d 28 ja 32, KeÜS § 23 lg 1).

Käesoleval juhul on tegemist ilmselgelt piirkonnaelanikke veel rohkem häiriva lõnnhäiringuga.

- Plahvatusoht –

Kavandatavates käärrites tekkiv metaan on tuleohtlik. DP seletuskirja kohaselt tekkiv kääritusjääk hoiustatakse lauda vedelsõnnikumahutites. Teistest farmidest pärineva sõnniku kääritusjääk transporditakse tagasi vastavasse põllumajandusettevõtetesse (või võimalusel otse põldudele) ja hoiustatakse sealsetes sõnnikuhoidlates.

DP-s ei ole käsitletud seda, milline oleks siiski riskistsenaariumi korral plahvatuse kahjustuste ulatus. Olemasolevast hoonest ca 300 meetri kaugusel ja käärititest u 400 m kaugusel asub majutusasutus Tahula hotell. Hetkel puudub mistahes kindlus, et plahvatuse korral ei saa hotelli külalastajad viga.

Plahvatuse ja tuleohu riskihinnang tulnuks koostada KSH raames, mida paraku ei ole läbi viidud.

- Mõju looduskeskkonnale -

Tahula suurfarm paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. DP seletuskirja kohaselt võimalikke põhja- ja pinnavee reostuse riske kavandatakse minimeerida nii käitise kavandamisel kui töökorralduslike meetmetega. Kehtivate nõuete järgimisel olulist põllumajandusliku reostuse riski pinna- ja põhjaveele pole oodata. Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse.

Avaldajad tunnevad suurt muret, et kavandatava tootmisega reostatakse piirkonna põhjavesi. DP-s ettenähtud töökorralduslikud meetmed ei ole pärast planeeringu kehtestamist mitte kuidagi huvitatud isikule siduvad.

Tulenevalt senisest kogemusest, on piirkonnaelanikel põhjendatud kahtlus, et Tahula suurfarm, mis ei ole keskkonnanõuete järgimist suutnud tagada ning reostust vältida senimaani, suudaks seda ka biogaasijaama valmimisel.

Seni on teavitatud piirkonna elanikud KeA-d nii loomakorjuse ebaõigest ladustamisest farmis, sõnniku laotamisest keelatud ajal (märjal, liigniiskel perioodil), sõnniku ebaõigest ladustamisest (Sõnnikut hoitakse farmi kõrval avamaal ilma nõuetekohaste sõnnikuhoidlata, mis on ette nähtud põhjavee kaitsmiseks reostuse eest).

- **Liikluskoormuse kasv** -

DP seletuskirja kohaselt lisandub seoses planeeringuga Tahula Suurfarmi külastavatele sõidukitele kuni **25 autorongi ööpäevas**. DP kohaselt Tahula Suurfarmile pääseb ligi kahest suunast: läänest, riigiteelt nr 79 ja lõunast, riigiteelt nr 10. Peamiseks autorongide liikumisteedeks on planeeritud riigitee nr 79 ja sealt edasi erateed kuni Tahula suurfarmini. DP kohaselt nimetatud erateele tuleb rajada kogu tee ulatuses püsikate. DP kohaselt kohaliku Farmi tee (tee nr 2700050) liiklussagedus kasvab mõlemas suunas kokku 17 autorongi võrra ööpäevas.

Farmi tee rekonstrueerimise vajadust DP otseselt ette ei näe, kuid tegemist on kitsa külatega ja sealjuures ka erateega, mis ei kanna välja raskeveokite liiklussageduse tõusu.

Lisaks DP-s toodud juurdepääsudele, on Tahula farmi sõidukid kasutanud Kuressaare-Püha-Masa maanteele pääsemiseks ka kõige otsesemat juurdepääsu läbi Lilbi küla Vaivere-Lilbi teed (2700043). Tegemist on äärmiselt kitsa külavahetega, mida kasutavad jalakäijad, tervisesportlased, jalgratturid ning kus tuleks raskeveokite sage kasutamine keelata.

Mereranna Põllumajandusühistuga sõlmitud halduslepingus on toodud välja, et Saaremaa valla arengukava ei näe ette Detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud tehnilise infrastruktuuri rajamist (detailplaneeringukohased toimivad ja otstarbekohaselt kasutatavad teed (sh mahasõidud avalikult kasutatavalt teelt), parklad ja nendega seonduvad rajatised, haljastus, piirdeaiad ning tehnovõrgud), mistõttu ei ole selleks valla eelarves investeeringutena ette nähtud rahalisi vahendeid.

Halduslepinguga on jäetud küll tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kohustus arendajale, kuid ei ole täpsustatud selle ulatust ja nõudeid. DP lahenduses puudub liikluskõikum ja planeeringuala piiridub Tahula suurfarmi kinnistuga. DP seletuskirjas toodud viide vajadusele biogaasijaama projekteerimise käigus ja enne ehitusloa taotlemist kontrollida olemasoleva Tahula farmi tee ja Upa-Leisi teel tuleva eratee vastavust nõuetele või projekteerida ja rajada uus arvutustulemustele vastav tee konstruktsioon, annab arendajale võimaluse ise otsustada, kas Tahula farmi teed ja Upa-Leisi teed tuleb rekonstrueerida või mitte. Seega ei tulene arendajale linnaga tänaseks sõlmitud halduslepingust tegelikke siduvaid kohustusi tagada vajalikud tingimused suurveokite liikluskoormuse olulisest tõusust tingitult ega tagada külaelanike liiklusohutus.

Olemasolev transpordivõrk ei ole planeeritud liikluskoormuse tõusuks valmis, mistõttu võib tekkida liiklusohutlikke olukordi, mürareostust ning ohustatud on külategedel liiklevad kergliiklejad. Avaldajate hinnangul ei ole ilma valgustatud kergliiklustee rajamiseta võimalik läbi külade sellist liikluskoormust planeerida.

Juhul kui vald ei nõua arendajalt nõuetekohase ja ohutu juurdepääsutee rajamist, kohustub vald ise tagama PlanS § 131 lg 1 alusel nii avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee, s.h kergliiklustee kui sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised kuni riigimaanteeeni.

2.4. Planeeritav tegevus mõjutab negatiivselt piirkonna kinnisvara väärtust

Seonduvalt eeltoodud elukeskkonna ja looduskeskkonna negatiivse mõjuga, vähendab Tahula suurfarmi laiendamine ja biogaasijaama kavandamine piirkonnas elukondliku kinnisvara väärtust, sealhulgas siis nii elamumaa kinnistute kui ka ärimaa kinnistute väärtust, kus majutusteenust pakutakse. Piirkonnas tegutseb vähemalt neli erinevat majutusettevõtet: Tahula hotell, Tõnise turismitalu, Jürna turismitalu, Tahula puhkemaja. Lõhnhäiringute tõttu võib kõnealuste majutusasutuste äritegevus lakata sootuks.

Kinnisvara väärtust mõjutavaid tegureid vaadeldakse kolmel tasandil: välismõjud, turg ja vara. Välismõjude tasandist omab tähtsust muuhulgas, millised keskkonnategurid kinnisvara väärtust mõjutavad. Vara tasandist tuuakse välja, et hinda mõjutab muuhulgas mikroasukoht – vara ümbruskond ja selle kvaliteedi mõjutegurid, nagu vaated, haljastus, turvalisus, ümbruskond, parkimislahendused, keskkonnariskid.

Avaldajad on veendunud, et läheduses asuva kinnisvara turuväärtus kahaneb biogaasijaama kasutusele võtmise tõttu kuivõrd ostjate huvi soetada selle lähedale kodu on vähene. Veelgi enam on mõju nähtav seoses müügi likviidsusega. See tähendab, et isegi kui võrdlusobjektide turuväärtus Saaremaal tõstab arvutuslikult üles ka avaldajate kodude väärtuse, siis sellise hinnaga keegi neid kinnistuid enam ei osta. Kinnistute võõrandamine osutub võimalikuks vaid turuhinnast tunduvalt madalama müügihinnaga.

Põhjus miks huvi soetada biogaasijaama lähiste kodu on vähene seisneb eelkõige võimalikus lõnnhäiringus ja kahjulikus õhusaastes, piirkonna mürataseme tõus, plahvatusohus lähimate kinnistute puhul ning ohus ka põhjavee kihile.

Avaldajad paluvad mitte kehtestada Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneeringut, kuivõrd kavandatud tegevus ületab piirkonna elukeskkonna ja looduskeskkonna taluvuse, võib põhjustada põhjavee saastumise, toob kaasa olulisi lõnnhäiringuid ning õhusaastet, mis võib olla tervist kahjustav ning kõigele lisaks suurendab mürasaastet ja liikluskoormust väikses külamiljöö.

Avaldajad leiavad, et biogaasi tootmiseks on võimalik leida Saaremaal piirkondi, kus inimasustus ei paikne nii lähedal ja põhjavee kiht on kaitstud. Uue biogaasijaama asukoht tuleks sealjuures ära määrata uue Saaremaa valla üldplaneeringu menettluses.

Juhul kui vald otsustab siiski planeeringumenetlust jätkata, tuleks vastavalt KeHJS § 35 lg-le 1¹ algsatada keskkonnamõju strateegiline hindamine viivitamata, korrates ka DP vastuvõtmise otsustamist ning avalikku väljapanekut.

Ilma keskkonnamõju strateegiliselt hindamata sedavõrd olulise mõjuga ning piirkonna elanike elukeskkonda mõjutava käitise kavandamine on lubamatu.

Lugupidamisega,

Allkirjastatud digitaalselt

Liisa Linna
Vandeadvokaat
Avaldajate volitatud esindaja

LISA:

Avaldajate nimekiri

1. MARTIN RAAMAT *Isikute andmed peidetud*
2. TRIIN RAAMAT
3. ECOMATIC AS registrikood: 10432999; tegevuskoha aadress Saaremaa vald Tahula küla Motelli ja Otsa
4. ANNE AKSALU
5. KERLI AKSALU
6. LAURI AKSALU
7. ROBIN OOPKAUP
8. SIRJE MERE
9. ARDO RASSEL
10. KAI-SANDRA SOOM
11. EVE AEDLA
12. KRISTIINE NÄÄLIK
13. TÕNIS JÕEVERE
14. URVE TIITS
15. AILI TOOM
16. ANDERO TOOM
17. JANNO TOOM
18. NETE KUKK
19. KRISTI HÄNG
20. EVON LAANEMAA
21. BIRGIT PAJU
22. AUGUST VIRVESTE
23. ELMA VIRVESTE
24. ROLAND SAAR
25. KRISTI PÕLD
26. TIIT PÕLD
27. RIINA PÕLLUÄÄR
28. MARVE KULL
29. KUNO KUUSK
30. HELEN ILMAST
31. KAIRE BRANT
32. ANNELA NÄÄLIK
33. HENRI ÕUN
34. INNAR ÕUNPUU
35. MAARIKA LÄTT

36. ELIZABETH ÕUNPUU
37. MARGO NÄÄLIK
38. HEIMO NÄÄLIK
39. NAIMA LEMBER
40. HEIGO NÄÄLIK
41. MARILI PEHME
42. RAIN ROOM
43. TAALJA ROOM
44. RAUL ROOM
45. MAIE ADER
46. ETHEL PRAKS
47. JAANUS ADER
48. PRIIT PRAKS
49. SALME SUUSTER
50. MIHKEL VENDEL :
51. GERDA AUS
52. VEELIKA REINVÄLI
53. MARI-LIIS RAND
54. OTT RAUD :
55. EDGAR TORN
56. ERVIN LEMBER
57. KRISTIINA LEMBER
58. MEELIS MÄEOTS
59. HELI ÕUNPUU
60. ELITA TORN
61. EDITA TORN
62. ERKKI KÄÄRT
63. AADU SEPP
64. EGITA TORN-SEPP
65. MARGUS BRANT
66. EVA KALEV :
67. AIVAR JOHANSON
68. KAUPPO KAAR
69. KIRSI KIVI
70. MARGUS AAVIK
71. LIINA HANSEN
72. TAMBET HANSEN
73. TIINA HANSEN
74. KÄRT HANSEN :
75. ALLAN NÄÄLIK

76. SILVER ŠEFER
77. MARIS LIGI
78. JUTA VALGE
79. LEA MALK
80. ANDRUS MALK
81. MARKO MERI
82. VAIGE KEERBERG
83. VELJU KUUSK
84. TANEL KUUSK
85. HELLEN MÄGI
86. HELIN MÄGI
87. EVELYN MÖLDER
88. ERIKA MÄGI
89. ANTS BERENS
90. IRIS BERENS
91. JAANIKA KUUSK
92. KERMO ULJAS
93. MARIO KOPPEL
94. HELL-MARII SEPP
95. KAI DOR SEPP
96. RIINA TAMBUR
97. ESTER NÄÄLIK
98. LIIA MURUVEE
99. ANDRES SUURSAAR
100. MARE SUURSAAR
101. MEELIS SUURSAAR
102. MAAREK SUURSAAR
103. LIILI VARVAS
104. AASAR VARVAS
105. MIKK VARVAS
106. ALLAR PAJU
107. MARIKA RAAMAT
108. TOOMAS RAHNEL
109. KARL RAHNEL
110. MARJU RAHNEL
111. PRIIT RAHNEL
112. RIHARD TALL
113. DEIRI RANDMETS
114. AIVAR RAAMAT
115. IRINA JÕEVERE

116. JANNE OSMALJAN
117. JÜRI OSMALJAN
118. LJUBOV NÄÄLIK
119. MARTIN KURIS
120. KEIT LEES
121. KAIRI KUNING
122. KRISTHEL RAHNEL
123. OLAVI PAJU
124. TIIT KREIS
125. PIRET KREIS
126. LUULE KUNING
127. VELLO KUNING
128. KATRI KASK
129. RAUL KASK
130. GERTRUD VIRVESTE
131. RANDO JÄRVALT
132. ANU MURULA
133. VIRVE MURULA
134. HANNA MÕIK
135. KERLI KURIS
136. EGERT EAST
137. MERILIIN KURGVEL
138. IVO KUUSIK
139. MARGUS LAINE
140. ANDRUS LAINE
141. LIIVI LAINE
142. AIVO MARIPUU
143. JANEK SALONG
144. MOONIKA LÄTT
145. KALMER SUUSTER
146. TAAVI TEDER
147. ENELI TEDER
148. EGERT JUURSOO
149. EGON TORN
150. PIRET ELLI
151. RON TORN
152. ERKKI VINN
153. TRIINU LAIPAİK
154. VÄINO PÄRNASTE
155. ANTTI KOPLISTE

156. GERLI KUUSK
157. OTT LÕUGAS
158. AHTO VIKAT
159. EHA VIKAT
160. RIIVO ALLIK
161. MAIDU LEMPU
162. AIVI LEMPU
163. KEVIN LEMPU
164. LAURI TELLING
165. HAIVI KOPLISTE
166. KRISTEL PRUUL
167. JOEL SEPP
168. IREENE PÄRN
169. VIIVE TÄNAV
170. EGNE TÄNAV
171. IVAR MEITERN
172. KAIRI RAND
173. LEINO JOHANSON
174. GERDA JOHANSON
175. LAURA KLAUKS
176. MARTIN KLAUKS
177. KÜLLI JOHANSON
178. VÄINO JOHANSON
179. LY MCCAFFREY
180. STEN KAJU
181. MARIS ALBERT
182. MERLIN TRUUVÄÄRT
183. MERIKE TRUUVÄÄRT
184. AIVAR TRUUVÄÄRT
185. AGO ALBERT
186. ERIK POST
187. KARMO SALONG
188. HÄLENA KIKERIST
189. JANEK SALONG
190. MARJE SALONG
191. VELLO SALONG
192. REELIKA SALONG
193. GABRIELE SALONG
194. KATRIN LEMBER
195. VILJAR LEMBER

196. ELEN PÄRTEL-SAAR
197. JÜRI SAAR
198. LELET AAVIK-PART
199. JÜRGEN PART
200. TIMMO SAARESTIK
201. PEEP PÖLLUÄÄR
202. LIIS AUVÄÄRT
203. SIRJE KRUUSER
204. KERSTI KOLGECI
205. VALDUR KRUUSER
206. KRISTJAN KRUUSER
207. GERLIN KRUUSER
208. HEIKI TAMM
209. KAAREL KRUUSER