



Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
Suur-Ameerika 1
10122, Tallinn
info@agri.ee

04.12.2024 nr 5-2/6515-1

Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks

Vastavalt planeerimisseaduse § 138 lõikele 1 esitame heakskiitmiseks Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*), kuna vallavalitsus ei ole avalikul väljapanekul esitatud arvamusi arvesse võtnud ja arvamustest ei ole loobunud.

Detailplaneering algatati Saaremaa Vallavalitsuse 7. mai 2024. a korraldusega nr 2-3/465. Detailplaneeringu eesmärgiks on lisaks olemasolevatele hoonetele ehitusõiguse määramine laudahoone, silohoidlate, biogaasijaama, elektri ja soojuse koostootmisjaama ehitamiseks, rajatiste ja seadmete püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

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 ettevõtlusalal 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 elumumaa. 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 kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ettevõtlusalal 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 põllumaad 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.

Vallavalitsus on detailplaneeringu algatamisel olnud seisukohal, et detailplaneering on kooskõlas ühisplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 23.05.2024, maakonnalehes Saarte Hää! 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, läheduses oleva korterelamu korteriühistule, Elektrilevi OÜ-le, detailplaneeringu algatamise taotlusele kooskõlastuse andnud 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 keskkonnakompleksloaga 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 keskkonnaluba*.

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 keskkonnaloa menetluses.

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

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 15. oktoobri 2024. a korraldusega nr 2-3/1058 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 07.11.–20.11.2024. Avaliku väljapaneku jooksul esitas 20.11.2024 advokaadibüroo LIVERTE (volikirjade alusel ühispöördumise esitaja) arvamuse. Tegemist on ühispöördumisega, millele olid lisatud esindatavate volikirjad. Arvamuse lisas oli avaldajate nimekiri, avaldajaid kokku 209.

Vallavalitsus vastas arvamuse esitajale (advokaadibüroole LIVERTE, kes on volikirjade alusel ühispöördumise esitaja) 27.11.2024 kirjaga nr 5-2/5451-3 esitatud arvamusele (kättesaadav menetlusmaterjalide hulgas), milles paluti muuhulgas edastada kirjalikult seisukoht hiljemalt 10. detsembriks, kas loobutakse oma arvamusest. Avaldajate kirjalike seisukoha laekumisel lisatakse see menetlusmaterjali hulka.

Avalikul arutelul 28.11.2024 Kuressaare Raekojas aadressil Tallinna tn 2, Kuressaare osalesid osalejate nimekirja alusel 50 inimest. Kohal viibisid vallavalitsuse esindajad, huvitatud isikute esindajad, põllumajandusettevõtete esindajad, ajakirjanduse esindajad ja osaliselt avaldajad koos esindajaga. Kõik osalejad nimesid nimekirja ei lisanud, lisaks oli koosolekul osalejaid veebi vahendusel (Teams-i keskkonnas). Avaliku arutelu protokoll on koostamisel, kuid koosolekult jäi kokkuvõtvalt kõlama, et asukoht ei sobi, vastuseis on põhimõtteline ja esitatud arvamust tagasi ei võeta.

Kuna avalikul arutelul olid osalejad seisukohal, et esitatud arvamust tagasi ei võeta, siis eeltoodust lähtuvalt edastame Tahula suurfarmi detailplaneeringu heakskiidu andmise otsustamiseks. Kui 10. detsembriks lisandub kirjalik arvamus vastuväidete esitajatelt (või nende esindajalt), siis lisame selle menetlusmaterjalide hulka.

Detailplaneeringu materjalid, arvamused ja menetlusdokumendid on avalikult kättesaadavad aadressil <https://gis.saaremaavald.ee/failid/DP/DP-24-003>.

Täiendavad avalikustamise teated on kättesaadavad (sisaldavad isikuandmeid) *peidetud*

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Piret Paiste, 452 5093

piret.paiste@saaremaavald.ee