



Saaremaa Vallavalitsus

Teie 04.12.2024 nr 5-2/6515-1

Meie 26.03.2025 nr 12-1/25/383-4

Tahula suurfarmi detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas 04.12.2024 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile planeerimisseaduse (PlanS) § 138 lõike 1 alusel heakskiitmiseks Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Taotlusele on lisatud detailplaneering ja selle menetluse materjalid. Detailplaneeringuga koos edastati avalikul väljapanekul esitatud arvamused, millega planeeringu koostamisel ei arvestatud ning Saaremaa Vallavalitsuse põhjendused arvestamata jätmise kohta. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus (kehtestatud aastal 2012, edaspidi üldplaneering) sätestatud põhimõtetega.

Märgime, et seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiidu andja (PlanS § 90, § 121, § 138) Maa- ja Ruumiamet (MaRu). Samuti muutus 01.01.2025 PlanS, mille § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata heakskiitmiseks detailplaneeringut, mis on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga. Kuivõrd antud detailplaneering esitati heakskiitmiseks enne PlanS uue redaktsiooni kehtima hakkamist, viib MaRu detailplaneeringu heakskiidu menetluse läbi selle esitamise ajal kehtinud redaktsiooni (RT I, 11.06.2024, 12) kohaselt.

Planeeringuala, suurusega ca 10,9 ha, paikneb Tahula külas ja hõlmab osa Tahula suurfarmi katastriüksusest (katastritunnus 27003:001:0711). Ehitisregistri andmetel asub Tahula suurfarmi katastriüksusel suurfarm, poegimislaud, lüpsikoda, noorkarjalaud, kuur, pumbamaja, kaks vedelsõnnikuhoidlat, kaks silohoidlat, tahkesõnnikuhoidla ja sõnnikuhoidla. Tegemist on toimiva laudakompleksiga. Detailplaneeringuga olemasolevat katastriüksust ei jagata. Planeeringualale on kavandatud lisaks olemasolevatele suurfarmi ehitistele üks täiendav laudahoone, tehnikahall, silohoidlad ning biogaasijaam ja -tankla koos vajaliku taristuga. Biogaasijaama juurde on kavandatud elektri ja soojuste koostootmisjaam.

Hoonete suurimaks lubatud arvuks on 15 (7 olemasolevat + 8 planeeritud), hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks kuni 40 000 m² ja hoonete suurimaks lubatud kõrguseks 13 m (osad rajatised kuni 21 m). Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse avalikku Tahula farmiteed ja Upa-Tahula erateed. Erateele tuleb rajada kogu tee ulatuses püsikate ja juurdepääsu tagamiseks üle eratee sõlmida teeservituudilepingud.

1. Detailplaneeringu menetluskäik

Detailplaneering algatati Saaremaa Vallavalitsuse 07.05.2024 korraldusega nr 2-3/465. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), kuna detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja, maakonnalehes Saarte Hääl, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Saaremaa valla veebilehel. Planeeringuala naabreid ja asjassepuutuvaid ametiasutusi teavitati 20.05.2024 kirjadega nr 5-2/2864-1 ja 5-2/2865-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks planeeringuala piirinaabritele, läheduses oleva korterelamu korteriühistule, Elektrilevi OÜ-le, Keskkonnaametile ning kooskõlastamiseks Päästeametile. Planeeringulahenduse kohta esitas arvamuse Keskkonnaamet, arvamusega planeeringulahenduses arvestati. Planeeringuala naabrid arvamust ei avaldanud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 30.09.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1861-5.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 15.10.2024 korraldusega nr 2-3/1058 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 07.–20.11.2024. Teade avaliku väljapaneku ja arutelu kohta avaldati vallalehes Saaremaa Teataja, maakonnalehes Saarte Hääl ja Saaremaa valla veebilehel. Kirjad koostöötegijatele ja kaasatud isikutele saadeti 16.10.2024. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda vallavalitsuse veebilehel ja paberkandjal vallavalitsuses. Avaliku väljapaneku jooksul esitas advokaadibüroo LIVERTE vandeadvokaat Liisa Linna (volikirjade alusel ühispöördumise esitaja; edaspidi arvamuse esitaja) arvamuse. Vallavalitsus vastas arvamuse esitajale 27.11.2024 kirjaga nr 5-2/5451-3. Avalikul arutelul 28.11.2024 Kuressaare Raekojas kokkulepet ei saavutatud.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostaja Klotoid OÜ planeerija Pille Hein vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

2. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja planeeringulahenduses arvestamata jäänud arvamused

Vastavalt PlanS § 138 lõikele 4 on valdkonna eest vastutava ministeeriumi pädevuses muuhulgas detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine esitatud arvamuste kohta, kui vaidlevad osapooled ärakuulamisel kokkulepet ei saavuta. MaRu korraldas 11.02.2025 vaidlevate osapoolte – kirjalikke arvamusi esitanud isikute esindajate ja Saaremaa Vallavalitsuse esindajate ärakuulamise. Arvamuste ärakuulamisel osales Tahula suurfarmi esindaja, kes jagas selgitusi võimalike mõjude ärahoidmiseks kavandatud tehnoloogiliste lahenduste kohta. Arvamuste ärakuulamisel lepidi kokku, et planeeringulahendust täpsustatakse selgituste ja põhjendustega kõikides arvamustes tõstatatud temades ning planeeringule lisatakse liiklusskeem ning ohuhinnang. Täpsustatud planeeringumaterjal esitatakse tutvumiseks arvamuse esitajale. Arvamuste ärakuulamisel vaidlevad osapooled kokkulepet ei saavutanud. Arvamuse esitaja jäi seisukohale, et biogaasijaam ning suurfarmi laiendamine olemasolevasse elukeskkonda ei sobi.

21.02.2025 esitas Saaremaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist Piret Paiste täiendatud detailplaneeringu lahenduse tutvumiseks arvamuste esitajale ning MaRu-le. Arvamuse esitaja esitas 10.03.2025 omapoolse arvamuse täiendatud planeeringulahenduse kohta. Arvamuses leitakse, et detailplaneering on üldplaneeringut muutev ning Tahula suurfarm ei ole Saaremaale biogaasijaama rajamiseks parim asukoht. Kavandatav tegevus ületab piirkonna elukeskkonna ja looduskeskkonna taluvuse, võib põhjustada põhjavee saastumist, toob kaasa olulisi lõhnhäiringuid ning õhusaastet, mis võib olla tervist kahjustav ning kõigele lisaks suurendab müra ja liikluskkoormust väikses külamiljööös.

Kuna detailplaneering esitati heakskiitmiseks kuni 01.01.2025 kehtinud PlanS redaktsiooni kohaselt, siis MaRu annab arvamuse detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuse kohta. Lähtuvalt 21.02.2025 täiendatud detailplaneeringu materjalidest, esitatud arvamustest ja kohaliku omavalitsuse vastustest, ärakuulamisel antud täiendavatest selgitustest ning arvamuse esitaja 10.03.2025 kirjast esitab MaRu PlanS § 138 lõike 5 alusel seisukoha arvestamata jäänud arvamuste osas.

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Arvamuse esitaja leiab, et detailplaneeringuga kavandatud tegevus on keskkonda häiriv energiatööstusüksus, mis ei mahu üldplaneeringu ettevõtlusala määratluse alla. Detailplaneeringut peaks käsitlema üldplaneeringut muutvana, sest põllumajandustootmine üldplaneeringu mõistes ei saa sisaldada biogaasijaama. Lisaks asub planeeringuala üldplaneeringus väärtuslikuks määratud Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maantee lõigu ääres, maanteelõigu väärtused vajavad säilitamist. Biogaasijaama asukoha peaks valima Saaremaa valla uue üldplaneeringuga, koostatavas üldplaneeringus biogaasijaama kavandamist ei käsitleta.

MaRu märgib, et märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse § 3 kohaselt annab kohaliku omavalitsuse üksuse asutus selgitusi enda väljatöötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta. Seega tõlgendab Saaremaa vallas kehtivaid õigusakte kohalik omavalitsus ise. Maa- ja Ruumiametil seda õigust ei ole.

PlanS § 135 lõike 11 kohaselt, kui kohalik omavalitsus avalikul väljapanekul esitatud arvamusi planeeringulahenduses ei arvesta, esitab ta oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta. Saaremaa Vallavalitsus on arvamuse esitajale vastanud 27.11.2024 kirjaga nr 5-2/5451-3. MaRu hinnangul on arvamuse esitajale selgitatud, kuidas kavandatud tegevus üldplaneeringule vastab. Lisaks on detailplaneeringu vastavust üldplaneeringule selgitatud nii detailplaneeringu algatamise (Saaremaa Vallavalitsuse 07.05.2024 korraldus nr 2-3/465) kui ka vastuvõtmise korralduses (Saaremaa Vallavalitsuse 15.10.2024 korraldus nr 2-3/1058). PlanS § 134 kohaselt kinnitab kohalik omavalitsus planeeringu vastuvõtmisega, et planeering vastab õigusaktidele ning, et planeering on koostatud vastavuses valla ruumilise arengu eesmärkidega.

PlanS § 3 lõike 3 kohaselt esitatakse planeeringu seletuskirjas planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 1.5.2 „Üldplaneering“ on kirjeldatud kavandatud tegevuse vastavust üldplaneeringule. Üldplaneeringule vastavust selgitasid vallavalitsuse esindajad arvamuse esitajale arvamuste ärakuulamisel kohapeal ning ärakuulamise tulemusena on peatükki veelgi kaalutluste ja põhjendustega täiendatud. Kohalik omavalitsus on seisukohal, et kuna planeeritavad biogaasijaama ehitised piirnevad vahetult Tahula suurfarmi hoonetega, siis käesoleval juhul on tegemist olemasoleva ettevõtlusala laiendamisega ca 2,5 ha võrra põhja suunas ja katastriüksuse valdavaks juhtotstarbeks jääb endiselt haljasmaa. Kuna detailplaneeringuga kavandatud ettevõtlusala ei moodusta katastriüksuse pindalast valdavalt osa (üle 51%), siis ei ole kohaliku omavalitsuse arvates detailplaneeringuga kavandatud üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Vallavalitsus leiab, et kuna kavandatud tegevuse puhul ei ole tegemist PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega ega ka PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 kohase muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulise või ulatusliku üldplaneeringu muutmisega, siis on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas. Kuna planeeritav biogaasijaam kavandatakse farmist põhja poole üldplaneeringus märgitud ilusast teelõigust kaugemale, siis ei ohusta planeeringu elluviimine kohaliku omavalitsuse arvates teed palistavaid alleesid ja puudetukkasid ning teest läände jäävaid metsasid ning teelõigu üldine ilme säilib ka tulevikus.

Seega on Saaremaa Vallavalitsus erineval moel arvamuse esitajale selgitanud, miks detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule ning kuidas planeeringulahendus ei riku väärtusliku maanteelõigu olemust. MaRu leiab, et vallavalitsus on nii vastuskirjades kui detailplaneeringu seletuskirjas üldplaneeringule vastavust igakülgsest põhjendanud.

2.2 KSH algamise vajalikkus

Arvamuse esitajad leiavad, et KSH koostamine on kohustuslik, kuna kavandatava tegevusega kaasneb oluline keskkonnamõju, seda nii üldplaneeringule, maakonnaplaneeringule kui ka KeHJS-ele tuginedes. Kuna KSH-d ei ole tehtud, siis planeeringuga kavandatava tegevuse mõju looduskeskkonnale ja elukeskkonnale on hindamata.

MaRu nendib, et otsustamine selle üle, kas Tahula suurfarmi laiendamise ning biogaasijaama kavandamise detailplaneeringu koostamisel on vajalik läbi viia KSH, saab otsustada vaid kohalik omavalitsus. KSH algamise kohustus tuleneb KeHJS-est või muudest asjakohastest õigusaktidest. KSH eelhindangus on kajastatud tegevuse vastavus strateegilistele dokumentidele, sh maakonnaplaneeringule ja üldplaneeringule. Saaremaa Vallavalitsus on leidnud, et kavandatav tegevus on üldplaneeringu kohane ning KeHJS-est ei tulene KSH kohustus.

Saaremaa Vallavalitsus tellis Lemma OÜ eksperdilt Piret Toonperelt KSH eelhindangu. Eelhindangus on hinnatud kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 võrgustiku alale, bioloogilisele mitmekesisusele ja loodusobjektidele ning rohevõrgustikule, vee ja pinnase saastatusele, jäätmetekkele, mürale ja vibratsioonile, õhusaastele, sh lõhna, valguse, soojuse ja kiirgusega kaasnevale, inimese tervisele ja sotsiaalsetele vajadustele ning varale. Hinnatud on avariilukordade esinemise võimalikkust, ja tegevusega kaasnevaid kumulatiivseid mõjusid. Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 esitas vallavalitsus KSH eelhindangu ning vallavalitsuse korralduse eelnõu arvamuse avaldamiseks ka Keskkonnaametile. Keskkonnaamet 26.04.2024 kirjas nr 6-5/24/6431-2 on leidnud, et lähtudes eelhindangu järeldustest ja olemasolevast informatsioonist ei ole KSH algamise kohustuslik. Kirjas juhitakse siiski tähelepanu, et Keskkonnaamet ei välista keskkonnamõju hindamise (KMH) algamise vajadust, kui tullaakse keskkonnakompleksloa muutmise taotlusega. Ajaliselt võib KSH läbiviimine olla arendajale mõistlikum, kui hilisemas loamenetluses KMH.

Märgime, et KSH algamise või mitte algamise otsustamine on oma sisult kaalutlusotsus, mis lähtub KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumite põhjal koostatud KSH eelhindangu tulemusest ning KeHJS § 33 lõikes 6 toodud asutuste seisukohtadest. Saaremaa Vallavalitsus, tuginedes KSH eelhindangule ning Keskkonnaameti seisukohale otsustas 07.05.2024 korraldusega nr 2-3/465 algatada detailplaneering ja jätta KSH algamata. Detailplaneeringu algamise ja KSH algamata jätmise otsuses ollakse seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnoohtlikke tegevusi ega objektide rajamist ja seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Kavandatav käitis ei liigitu majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“ lisa kohaselt ohtlikuks ettevõtteks. Käitises ei kavandata toodetava biogaasi ladustamist. Vallavalitsus on seisukohal, et Tahula suurfarmi detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

KSH eelhindangus on järeldusena välja toodud meetmed, mida tuleb detailplaneeringu koostamisel ja selle kehtestamise järgsel projekteerimisel arvestada. Tingimused on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükkides 3.5 „Haljastus“ ja 7.1 „Keskkonnakaitselised

tingimused“.

MaRu märgib, et kuigi KSH-d otsustati mitte läbi viia, ei tähenda see, et kavandatava tegevusega kaasneda võivaid mõjusid ei oleks hinnatud. Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks ka müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Kuna kavandatav tootmine hakkab eeldatavalt pakkuma uusi töökohti ja võimaldab Kuressaare linnale soodsamat ja keskkonnasõbralikku elektrit ja toasooja, siis on leitud, et kavandataval tegevusel on pigem positiivne sotsiaal-majanduslik mõju. Lisaks tuleb tolmu, müra, heitgaaside hulga ja lõhnareostuse leevendamiseks projekteerida planeeringualale kaitsevall kõrgusega kuni 4 m. Samuti tuleb lisanduvate heitallikate käitamiseks muuta kehtivat keskkonnakompleksluba või taotleda biogaasijaamale eraldi keskkonnaluba.

2.3 Pöördumatu kahju elukeskkonnale ning negatiivne mõju kinnisvara väärtusele

Arvamuse esitaja arvamused on seotud kavandatava tegevuse elluviimisega. Nad on mures Tahula suurfarmi lõhnhäiringute pärast, mis juba täna oluliselt häirivad ümbruskaudseid elanikke ning võivad kumulatiivselt kavandatava tegevusega ületada lõhnhäiringute piirmäärasid. Välistatud ei ole täiendav õhusaaste biogaasijaamast, koostootmisjaamast ja avariitõrvikust. Lisaks lõhnhäiringutele tekitab biogaasijaam ka muud õhusaastet, nt tootmisüksusega kaasneb puistematerjalide käitlemine, mis võib põhjustada tolmuheidet. Arvamuse esitaja leiab, et kavandatavates käärrites tekkiv metaan on tuleohtlik ning võimaliku plahvatuse kahjustuste ulatus ei ole teada. Kavandatava tootmisega reostatakse piirkonna põhjavesi. Kitsas külatee ei kanna välja raskeveokite liiklussageduse tõusu. Detailplaneeringust ei tulene arendajale siduvaid kohustusi tagada külaelanike liiklusohutus. Seondult eeltoodud elukeskkonna ja looduskeskkonna negatiivse mõjuga, vähendab planeeringulahendus kinnisvara väärtust.

Saaremaa Vallavalitsus on arvamuse esitajale vastanud 27.11.2024 kirjaga nr 5-2/5451-3 ning leidnud, et kuna planeeritav biogaasijaam hakkab töötleva kõikide suuremate Saaremaa põllumajandusettevõtete sõnnikut ja läga, siis muutub elukeskkond puhtamaks, sest biogaasijaama rajamisega väheneb lahtiselt hoitava läga maht ja seega ka sealt tulenev hais. Protokoll järgi anti selgitusi ka avaliku väljapaneku järgsel avalikul arutelul 28.11.2024. Lisaks selgitasid arvamuste ära kuulamisel nii vallavalitsuse kui Tahula suurfarmi esindajad arvamuse esitajale meetmeid, kuidas eelpool tõstatatud võimalikke negatiivseid mõjusid ära hoitakse. Selgitati, et PlanS- i kohaselt on detailplaneeringu ehitusprojekti koostamise alus, seega on detailplaneeringus ette nähtud nõuded kohustuslikud. Ehitusprojektile ja planeeringuga kavandatud tegevusele on ette nähtud omad nõuded. Lisaks planeeringule ning ehitusprojektile tuleb võimalike keskkonnameetmete rakendamiseks ning mõjude ja õnnetuste ärahoidmiseks taotleda keskkonnaluba, millele on samuti ette nähtud omad nõuded. Keskkonnaamet on KSH vajalikkuse kohta seisukoha andmisel välja toonud, et on võimalik, et keskkonnaloa uuendamisel tuleb läbi viia KMH. Ka vallavalitsus on vastuskirjas selgitanud, et edaspidine keskkonnalubade süsteem välistab tegevuse, mis võib keskkonnariske põhjustada. Käitise tegevust, sh järelevalvet ja seiret tegevuse üle reguleeritakse Keskkonnaameti poolt väljastatava keskkonnakompleksloaga.

MaRu on seisukohal, et detailplaneeringus on hinnatud planeeringulahenduses ettenähtud tegevuse elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid mõjusid. Need on toodud seletuskirja erinevates peatükkides, arvamuste ära kuulamise tulemusena on seletuskirja ka vaidlusaluste teemade osas täiendatud. Keskkonnakaitse tingimused on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 7.1, tingimused pärinevad KSH eelhinnangust, riskianalüüsist ning õhusaaste ja lõhnaainete levimise hinnangust. Riskianalüüs ning õhusaaste ja lõhnaainete levimise hinnang on lisatud planeeringumaterjalidele. Plahvatusohtlikkust on käsitletud seletuskirja peatükis 7.3. Seega detailplaneeringu täpsusastmes on asjakohaseid mõjusid hinnatud. Detailplaneeringule järgnevate tegevuste mõjude hindamine viiakse läbi vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3. Õiguslikud järeldused

Planeerimisalase tegevuse korraldamine on PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt 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 lähtudes vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla arengu iseärasusi.

Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. MaRu pädevusse kuulub planeeringu lahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse, sh selle keskkonda sobivuse hindamine ei ole MaRu pädevuses. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivsete õiguste riivamist.

Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on kogu valla territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. MaRu-le esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuse esitaja olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuse esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamuse esitaja arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamuse esitaja saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel arvamust avaldada ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud ehk detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS § 9).

MaRu asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 sätestatud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohase valitsusasutustega ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid.

4. Kokkuvõte

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Saaremaa Vallavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 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.

Kohalikul omavalitsusel on õigus kogu planeeringu koostamise ajal planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne

selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks esitatud arvamuste suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus esitatud arvamustele. Kuigi detailplaneeringu seletuskirjas on käsitletud arvamuse esitaja tõstatatud võimalikke negatiivseid mõjusid ja neid ära hoidvaid meetmeid, on Saaremaa Vallavalitsusel võimalus veelgi detailplaneeringu seletuskirja täiendada vastavate kaalutluste ja täienduste ning keskkonnatingimustega.

Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu asjaolule, 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. HMS § 56 kohaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks¹. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud arvamusi planeeringu koostamise käigus². Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtuvalt heakskiidu andja pädevuse piiridest ja PlanS § 138 lõike 3 alusel annab Maa- ja Ruumiamet heakskiidu Tahula suurfarmi detailplaneeringule.

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

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on arvamusi esitanud isikul võimalik kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Juhime tähelepanu, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4¹ tuleb planeeringu koostamise korraldajal esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta PlanS § 41 lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Nemvalts

maaparanduse ja riigimaade teenistuse direktor
peadirektori ülesannetes

Sama: Advokaadibüroo LIVERTE

Raine Viitas

58851458 raine.viitas@maaruum.ee

Merilin Rosenberg

58041423 merilin.rosenberg@maaruum.ee

¹ RKHKo [3-3-1-39-07](#)

² RKHKo [3-3-1-37-04](#)