



KORRALDUS

Kuressaare

22.04.2025 nr 2-3/369

Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneeringu kehtestamine

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 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.

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 kuni 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. Planeeringualale on planeeritud ka biometaani tankla. Gaasitankla varustamine suruõhugaasiga hakkab toimuma kavandatavast biogaasijaamast gaasitorustiku kaudu, gaasi hoiustamist tanklas ei ole planeeritud. Biogaasi tootmise ühtlustamiseks on süsteemis biogaasi puhvermahuti. Lisaks puhvermahutile toimub gaasi laadimine ja transport veoki poolhaakel asuvatesse, vastavaks tegevuseks ettenähtud, transpordikonteineritesse (kaskaadid), mis täitudes vahetatakse välja ja millega on võimalik gaas toimetada tarbija juurde. Biogaasijaama territooriumil ladustatava biometaani hulk ei ületa kemikaaliseaduses ette nähtud ohtliku ettevõtte künniskoguseid.

Biogaasijaama juurde on kavandatud elektri ja soojuse koostootmisjaam. Koostootmisjaama hoonesse kavandatakse ka biogaasi tootmise juhtimine ja olmeruum. Alternatiivse asukohana võib koostootmisjaama rajada Sikassaare küla Tiigi kinnistule (katastritunnus 27003:001:0568).

Biogaasijaama jaoks vajalikud ehitised on: põhitoormete vastuvõtu-segamismahutid, tahkete toormete vastuvõtuhall, kääritid, järelkääritid, kääritusjäägi hoidla, vedelate lisatoormete vastuvõtu- ja hoiumahutid, koostootmisjaam, juhtimiskeskuse hoone koos olmeruumidega, kääritite toitesüsteem, tahkete substraatide hoidlad/silohoidlad, kääritusjäägi separeerimis- ja

laadimishall, biometaanipuhastamiseks mõeldud ehitised, biometaanitankla, avariipõleti, alajaam, tankla ja tehnohoone. Ehitusõiguses on hooned ja rajatised käsitletud eraldi. Osad rajatised (järelkäaritid) 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 (millest olemasolev on ca 11 915 m²) ja hoonete suurimaks lubatud kõrguseks 13 m. Uue lauda ehitisealune pind on planeeritud kuni 6500 m².

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 Upa-Tahula erateed. Upa-Tahula eratee on kavandatud rekonstrueerida. Tee katendiks tuleb kasutada tolmuva katet, näiteks bituumensideainega töödeldud katend. Nimetatud tee jääb erateeks. Tee kasutamiseks seatakse teeservituudid. Teine juurdepääs planeeringualale toimub mööda avaliku kasutusega Tahula farmiteed. Planeeringu realiseerimiseks tuleb biogaasijaama projekteerimise käigus kontrollida Tahula farmitee normidele vastavust ning vajaduse korral projekteerida ja ehitada tee ümber normidele vastavaks. Tahula farmitee tuleb rajada minimaalselt 5,5 m laiusena ja katend püsikatendina asfaltbetoonist.

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 kuni 4 m. Biogaasijaama ümbrusesse, teede äärde ja Põlde katastriüksusele (katastritunnus 27003:001:0557) on kavandatud kõrghaljastus.

Biogaasi tootmisprotsess ei vaja vett ja ei tekita reovett. Farmikompleksi veeühendused rajatakse Tõlli katastriüksusel (27003:001:0735) asuva puurkaevu baasil. Torustikud Tahula suurfarmini on nimetatud puurkaevust rajatud. Uued ühendused tuleb projekteerida olemasoleva torustiku baasil. Planeeringualal on 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. Biogaasijaama liitumiseks taastuvenergia võrguga rajatakse Sikassaare küla Tiigi kinnistul asuvast tuule- ja päikeseelektrijaamast biogaasijaamani elektri kaabelliin. Biogaasijaama territooriumile on kavandatud alajaam, kuhu suundub Tiigi kinnistult tulev keskpinge kaabel. Krundisisene soojavarustus lahendatakse jääsooja baasil. Reservkütelahendusena tuleb kasutusele biogaasil töötav gaasipõleti. Lisaks kavandatakse soojustorustik koostootmisjaamast Kuressaare linna kaugkütte soojusvõrguni. Sikassaare küla Tiigi kinnistul asuvast tuule- ja päikeseelektrijaamast rajatakse biogaasijaamani side kaabelliin. Kõik tehnovõrkude trassid (gaas, kaugküte, elekter side), mis jäävad väljapoole planeeringuala lahendatakse eraldi ehitusprojektiga. Projekteerimise staadiumis määratakse trasside asukohad ja sõlmitakse vajalikud servituudid. Torujuhtme puudumisel on gaas võimalik laadida spetsiaalsetesse veoki poolhaagisel asuvatesse konteineritesse, mille abil on see võimalik tarbijateni toimetada.

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 kaalutlusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud alaline juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt.

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.

Ühisplaneeringu seletuskirja ptk-i 3.4 järgi on Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteel Upa-Kuressaare lõik nimetatud ilusaks teelõiguks (*ilusa teelõigu algus on ühisplaneeringu seletuskirja lk 28 toodud joonise kohaselt Mäeotsa katastriüksuse katastritunnusega 27003:001:0513 kõrvalt*). Ühisplaneeringu kohaselt on ilusad teelõigud üldjuhul seotud neilt avanevate vaadetega ja piirnevate maastikega, kuid tee võib ka ise olla väärtus, nt ajaloolised alleedega ääristatud või munakiviteed. Teede puhul väärtustatakse seda, kui need on reljeefi õgvendamata ja ajaloolist kulgemist järgivad, vaheldusrikkad ja vaateelamusi pakkuvad jmt. Ilusate teelõikude määratlemisega ühisplaneeringus ei reguleerita teede elementide projekteerimist ja tegevusi teekaitsevööndis. Teemaga juhitakse tähelepanu keskkonnaväärtuste säilimisele, teelt avanevate vaadete avamiseks või hoidmiseks. Ühisplaneeringus on määratud järgmised ilusate teelõikude ruumilise arengu põhimõtted: teede projektlahendustel tuleks tähelepanu pöörata maastikukujundusele, vajadusel kõrghaljastuse säilitamisele ja uue planeerimisele; maakasutuspõhimõtted ühisplaneeringus on kavandatud lähtuvalt ilusate teelõikude iseloomust tingitud asjaoludest (hoonestuse kaugus teest, ehitusalad jms).

Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maantee teelõiku Upa-Kuressaare on ühisplaneeringus kirjeldatud järgmiselt: „*Erinevalt paljudest teistest Eesti linnadest ei hakka Kuressaarele lähenedes silma tootmis- või laohooned, vaid kase- ja pajuallee, mets ja heinamaad. Saaremaa peamagistraal on samal kohal olnud juba aegade algusest, tegemist on seega ajaloolise teega. Kõige olulisem on säilitada teed palistavad alleed ja puudetukad ka tulevikus. Kohati on alleedes “augud”, seal tuleb alleed täiendada ja vajadusel haiged puud asendada sama liiki puudega. Teest idapool on hoonestamist takistanud ja takistavad ehitusgeoloogilised tingimused, kuna tegemist on endise järvega ja seega madala alaga, kus kõrgused on kohati vaid 3,5 m ümp. Kuna maaparandussüsteem enam ei toimi ja ala on madalam kui ümbritsevad alad, on see üha pikemat aega kevadeti üleujutatav. Teest läände jääv mets tuleks võimalusel säilitada tee kaitsevööndi ulatuses ja hoonestuse kõrgus ei tohi ületada metsa kõrgust, sel juhul säilib teelõigu praegune üldilme ka tulevikus. Upa küla ja Kuressaare linna vaheline ala on seni suures osas hoonestamata, kuid vastav huvi on maanteea piirnevate kinnistute omanikel olemas. Maanteest ida pool tuleb võimalikel arendajatel arvestada üleujutusohuga ning ebasoodsate ehitusgeoloogiliste tingimustega. Maanteest lääne pool oleva metsa puhul on oluline teada, et maatulundusmaa juhtotstarve ei pruugi tagada vaateid ja maastikupilti.*

Metsakorralduskava lageraiete eest ei kaitse, küll aga kõrghaljastuse säilitamise kohustus läbi detailplaneeringu.“

C. Kaalutlused

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

Ettevõtlusala juhtotstarbe üldise selgitusena on ühisplaneeringu seletuskirja ptk-is 4.3 toodud, et ettevõtlusala juhtotstarbe all mõistetakse keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad, sh Mõisaküla põllumajandustootmisala (*praegune Tahula suurfarmi tootmisala*). Tootmismaa sihtotstarve on lubatud ning tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk-is 4.3 maakasutus- ja ehitustingimuste käsitluses on toodud, et tegevuste puhul, millega kaasneb oluline keskkonnamõju, ei tohi mõju ulatuda üle kinnistu piiride, v.a Mõisaküla põllumajandustootmisala (*praegune Tahula suurfarmi tootmisala*), mille puhul mõju hinnatakse seaduses sätestatud korras.

Kuna ühisplaneeringu seletuskirja ptk-is 4.3 toodud tabeli kohaselt on praeguse Tahula suurfarmi ala loetud ettevõtlusala juhtotstarbega ala hulka, kuigi juba ühisplaneeringu koostamise hetkel oli farmi piirkonnas eeldatavalt põllumajandustootmisega kaasnevaid keskkonnahäiringuid, mistõttu endine Mõisaküla põllumajandustootmisala on ka ühisplaneeringus konkreetset erisusena välja toodud, siis on vallavalitsus leidnud, et ka kavandatav biogaasijaam sobitub olemasoleva ettevõtlusalaga vahetult piirnevale alale, moodustades sellega ühtse tervikliku tootmiskompleksi, kus põllumajanduslikud jäätmed on biogaasi tootmise toormeks.

Ehitustegevus on planeeritud osaliselt ettevõtlusala ja osaliselt haljasmaa juhtfunktsiooniga alale. Ettevõtlusalale on ühisplaneeringuga lubatud tootmismaa sihtotstarve. Ühisplaneering ei sätesta, et endises Mõisakülas asub üksnes põllumajandustootmisala ega erista erinevaid ettevõtlusalasid, st millised on põllumajanduslikuks tootmiseks või millised energiatootmiseks, vaid ettevõtlusala juhtotstarbega aladel on lubatud tootmismaa sihtotstarve olenemata sellest, milline on konkreetne tootmisfunktsioon. Tulenevalt eelnevalt kirjeldatud ühisplaneeringu ettevõtlusala juhtotstarbe tingimustest sellist kitsendust ühisplaneeringuga seatud ei ole. Ühisplaneeringuga ei ole määratud eraldi maa-alasid biogaasijaamale ega üldse energiatootmisaladele, kuna tegemist ei ole *PlanS* kohaselt üldplaneeringu ülesandega. Seega planeeringuga kavandatu on kooskõlas ühisplaneeringu tingimustega.

Biogaasijaama ei saa lugeda keskkonda häirivaks energiatööstusüksuseks. Biogaasijaama näol on tegemist olemasoleva tootmise laiendamisega põllumajanduslike jäätmete käitlemiseks. Jaam hakkab tootma põllumajanduslikest kõrvalsaadustest biogaasi ning biogaasist sooja, elektrit ja biometaan. 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. Seega 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. Biogaasijaam võimaldab vähendada kasvuhoonegaaside heitkoguseid ning biogaasi ja biometaan tootmine on ringmajanduse teooria elluviimine praktikas. Biometaan on üks tulevikuväljavaataga taastuvaid gaasiallikaid ja üks vahend energiasüsteemi süsinikujalajälje vähendamiseks, seega on biogaasijaama rajamine vajalik mh nii Euroopa Liidu kui ka Eesti riigi poolt seatud keskkonnanäesmärkide täitmisele kaasa aitamiseks. Lisaks

energiasüsteemi süsinikujalajälje vähendamisele, aitab biogaasijaam vähendada põllumajandustegevuse süsinikujälge. Biogaasi tootmise eesmärgid on emissioonide vähendamine (põllumajandussektori eesmärgid aastaks 2030), jätkusuutlik ringbiomajandus, sektoritevaheline koostöö, toitainete ringlus (mineraalväetiste kasutuse vähendamine), rohekütuse tootmine ja kasutamine (fossiilkütuste kasutuse vähendamine), sõltumatus välistest ressurssidest, riskide maandamine.

Ühisplaneeringuga määratud haljasmaale on detailplaneeringuga kavandatud biogaasijaama ehitised, elektri ja soojuse koostootmisjaam, gaasitankla ning silohoidlad. Tegemist on tootmisehitistega. Haljasmaa juhtotstarbega alale ei ole ühisplaneeringuga tootmismaa sihtotstarvet ette nähtud. Olemasolevat Tahula suurfarm katastriüksust ei jagata, seega biogaasijaama ehitiste ja silohoidlate ehitamisel suurendatakse olemasoleva katastriüksuse tootmismaa sihtotstarbe osakaalu. Kuna planeeritavad biogaasijaama ehitised piirnevad vahetult Tahula suurfarmi hoonetega, siis käesoleval juhul on tegemist olemasoleva ettevõtlusalala laiendamisega. Ühisplaneeringu seletuskirja kohaselt on oluline leida lahendus olemasolevate ettevõtlusalala piirkondade efektiivsemaks kasutuseks. Biogaasijaam on kavandatud ühisplaneeringuga määratud ettevõtlusalaga piirnevale haljasmaa juhtotstarbega alale, tootmistegevust laiendatakse ca 2,5 ha võrra põhja suunas. Tahula suurfarm katastriüksuse pindala on 26,66 ha, seega katastriüksuse valdavaks juhtotstarbeks jääb endiselt haljasmaa juhtotstarve. Kuna detailplaneeringuga kavandatav ettevõtlusalala 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. Tegemist ei ole ka PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 kohase muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulise või ulatusliku üldplaneeringu muutmisega, mistõttu on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

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 ettevõtlusalala laiendamiseks toetuskõlbuliku põllumaa osas on lubatud ja põhjendatud.

Vallavalitsuse hinnangul planeeritava biogaasijaama tegevusega ei kaasne lisaks olemasolevale põllumajandushäiringule olulisi keskkonnahäiringuid. Lemma OÜ koostatud Mereranna Põllumajandusühistu Tahula suurfarmi laiendamise õhusaaste ja lõhnaaine levimise hinnangu järgi biogaasijaama rajamine suurfarmi territooriumile vähendab farmi tegevusega kaasnevat lõhna. Sõnniku kääritusel lõhnaainete eraldumine väheneb võrreldes farmis tekkiva ja hoiustatava vedelsõnniku hoiustamisega. Kääritid ise on kinnised ja ka kogu vedelsõnniku vastuvõtusüsteem on kinnine ja lõhna heidet ei põhjusta.

Detailplaneeringu kohaselt ei ole oodata olulist liikluskooormuse kasvu ega liiklushäiringuid külateedel, kuna prognoositavalt lisandub Tahula suurfarmi külastavatele sõidukite arv kuni 25 autorongi ööpäevas. Liikluskooormus tõuseb kõige rohkem niigi tiheda liiklusega Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteel ja vahetult farmikompleksi läheduses asuvatel teedel (Farmi tee ja Upa-Tahula tee). Prognoositav liikluskooormuse suurenemine riigiteedel (Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare ja Upa-Leisi) jääb alla 1%. Kavandatava tegevuse tulemusena paraneb juurdepääsuks kavandatavate teede kvaliteet, kuna tee rekonstrueeritakse. Detailplaneeringus on sätestatud, et projekteerimise käigus tuleb, vajaduse korral, võtta tarvidusele meetmeid kergliiklejate ohutuse tagamiseks, seada kiirusepiirangud jms.

Planeeringuala jääb ühisplaneeringuga määratud ilusa teelõigu lähedusse (Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teest ca 400 m kaugusel). Ilusad teelõigud üldjuhul on seotud neilt avanevate vaadetega ja piirnevate maastikega. Ühisplaneeringuga ei ole seatud keelavaid tingimusi ehitustegevusele, kuid teemaga juhitakse tähelepanu keskkonnaväärtuste säilimisele, teelt avanevate vaadete avamiseks või hoidmiseks. Tahula farm oli olemas juba ühisplaneeringu koostamise ajal. Planeeritav biogaasijaam kavandatakse olemasoleva farmi laiendusena farmist põhja poole ja ühisplaneeringus märgitud ilusast teelõigust kaugemale. Antud piirkonnas teed palistavad alleed puuduvad. Käesoleva planeeringu elluviimine ei ohusta teed palistavaid alleesid ja puudetukkasid ning teest läände jäävaid metsasid. Planeeritav biogaasijaam sellelt kauguselt ei domineeri ümbritseva looduskeskkonna suhtes ega tekita visuaalset reostust. Planeeringuga on ette nähtud täiendava kõrghaljastuse istutamise nõue, kasvades hakkab kõrghaljastus varjama ära suurema osa biogaasijaama ehitistest. Lisaks ei ole lubatud välisviimistluses kasutada erksaid värvitoone. Jaama heledat tooni kuplid hajuvad taeva värviga üheks. Planeeringulahendus ei mõjuta oluliselt teelõigu praegust üldilmet.

Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringuga kavandatavat tegevus ühisplaneeringuga kooskõlas.

Antud asukoha sobilikkust on hinnatud lähtuvalt tooraine transpordist, tootmiseks vajaliku sisendi asukohast ja lõpptoodangu tarbija asukohast. Biogaasijaama asukoht on valitud Saaremaa ühe suurima farmi lähedale, kus tekib suur osa toormest, mida ei pea sellisel juhul vedama, vaid on võimalik pumbata otse biogaasijaama. Planeeringualale on olemasolevad juurdepääsud Tahula farmi munitsipaalteelt ja Upa-Tahula erateelt. Enamus tooraine vedudest on võimalik korraldada mööda niigi kõrge liikluskorrumusega Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteed ja Upa-Leisi maanteed. Farm asub nimetatud teedele väga lähedal, mis lihtsustab biogaasijaamani ligipääsu ning teekonda peateelt jaamani on võimalik korraldada mööda Upa-Leisi teelt lähtuvat erateed. Kavandatav tegevus on plaanis siduda Sikassaare küla Tiigi katastriüksusega, kust rajatakse biogaasijaamani side- ja elektri kaabelliinid. Toodetav soojusenergia on võimalik transportida Kuressaares asuvate tarbijateni (Kuressaare Soojus) läbi torujuhtme või kaabelliini, mis samuti vähendab transpordist tulenevaid häiringuid. Torujuhtme puudumisel on gaas võimalik laadida spetsiaalsetesse veoki poolhaagisel asuvatesse konteineritesse, mille abil on see võimalik tarbijateni toimetada.

Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on maatulundusmaad, elamumaad, üldkasutatav maa ja ärimaa. Planeeringuala piirneb kolmest küljest elamutega hoonestatud katastriüksustega. Kavandatava biogaasijaama läheduses (planeeringualast põhja ja ida pool) olevate maaüksuste (Mäeotsa, Juta, Lauda ja Oro katastriüksuste) omanikud on andnud kirjaliku nõusoleku detailplaneeringu algatamise taotluses kirjeldatud tegevusele ja taotluse juures olevale eskiisile. Lähim elamu paikneb planeeritavast biogaasijaamast ca 60 m kaugusel Oro katastriüksusel. Juta katastriüksusel paiknev elamu asub planeeritavast biogaasijaamast ca 120 m kaugusel. Änni ja Kuldsekodu katastriüksustel paiknevad elamud on planeeritavast biogaasijaamast ca 320 m kaugusel ja Upa külasüdamiküla elamud ca 800 m kaugusel. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud piirnevate katastriüksustega ja detailplaneeringuga määratud hoonestusala paigutatud selliselt, et säilitatakse planeeringuala lõunaosas asuv kõrghaljastusega ala ja uue lauda asukoht on viidud Änni katastriüksuse omaniku soovi arvestades Änni katastriüksuse piirist eemale. Detailplaneeringuga on ette nähtud kaitsevalli rajamine ja täiendava kõrghaljastuse istutamine planeeringuala põhjaküljele ja ida küljele.

Planeeringualal paiknev olemasolev farm kuulub Mereranna Põllumajandusühistule ja selle tegevus on reguleeritud keskkonnakompleksloaga KKL/320047. Keskkonnakompleksloaga on muudetud viimati 2011. aastal, mil arvestati juba farmi laiendamisega (sh uue lüpsilauda rajamisega). Käesolevaks ajaks on alale rajamisel (osaliselt kasutusel) uus lüpsikarjalaut (projekti kohaselt 768 lüpsilehmale), poegimislaud (projekti kohaselt 70 kohta) ja noorkarjalaut (projekti kohaselt 164 kohta). Seega kompleksloaga lubatav maht on käesolevaks ajaks realiseerumas. Planeeringuga kavandatud täiendava laudahoone kasutus täpsustub edasisel

projekteerimisel. Eeldatavalt uue põllumajandusliku tootmishoone/lauda maht ei ületa vajalikke künniskoguseid (600 lüpsilehma või 1200 noorlooma).

Detailplaneeringu algatamise otsusega koos jäeti algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamine (edaspidi *KSH*). KSH reguleerib keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) 2. jagu. KeHJS § 33 lõikes 1 on toodud KSH kohustusliku algatamise alused, sama § lõikes 2 on toodud KSH eelhindamise vajadus. Samas §-s on toodud ka kriteeriumid, millest tulenevalt tuleb KSH eelhinnangu koostamisel lähtuda ja mida KSH vajaduse üle otsustamisel tuleb arvestada. Lemma OÜ on koostanud KSH eelhinnangu, mis leidis, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ja seega KSH algatamiseks vajadust ei ole. Vallavalitsus on asjaomastelt asutustelt küsinud KSH algatamise vajalikkuse kohta seisukohta ja Keskkonnaamet oma 26.04.2024 kirjas nr 6-5/24/6431-2 nõustub, et KSH algatamine ei ole kohustuslik ja nõustub KSH algatamata jätmise otsuse eelnõuga. Keskkonnaamet on lisaks märkinud, et kompleksloa taotlemise puhul võib olla vajalik keskkonnamõju hindamine (KMH) algatamine tulenevalt loomakohtade arvust. KMH algatamise vajadus sõltub sellisel juhul otseselt loomakohtade arvust farmikompleksis, mitte kavandatava biogaasijaama tegevusest ega kavandatavate tootmishoonete arvust. Ühisplaneeringus on toodud, et Mõisaküla põllumajandustootmisala (*praegune Tahula suurfarmi tootmisala*) puhul hinnatakse mõju seaduses sätestatud korras. See tähendab, et tegevusega kaasnevat mõju hinnatakse hetkel kehtivas seaduses (antud juhul KeHJS) sätestatud korras. Keskkonnaamet oma 26.04.2024 kirjas nr 6-5/24/6431-2 välja, et ei välistata KMH algatamise vajadust, kui esitatakse Keskkonnaametile keskkonnakompleksloa muutmise taotlus. Eeltoodust tulenevalt on vallavalitsus Lemma OÜ koostatud KSH eelhinnangu ja detailplaneeringu lahenduse alusel jätkuvalt seisukohal, et tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju, mistõttu KSH algatamine ei olnud vajalik. Samuti ei ole KSH algatamise vajadusele viidanud Keskkonnaamet ega ole selgunud detailplaneeringu menetluse käigus, et tegevusega võib kaasneda oluline keskkonnamõju, mis tingiks vajaduse algatada KSH.

Eestis on varem biogaasijaama KSH-sid läbi viidud (vaid juhul, kui tegu on uue tegevusega), kuid ükski selline mõjuhindamine ei ole tuvastanud olulisi keskkonnamõjusid. Viimase aja praktikas on asutud ühesele seisukohale, et KSH ei ole vajalik, sest juhul kui biogaasijaam rajatakse olemasoleva lauda juurde, siis lõhnahäiring hoopis väheneb.

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 Keskkonnaametil puuduvad tegevusele vastuväited.

Kavandatav käitis ei liigitu majandus- ja taristuministri 2. veebruari 2016. a 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. Detailplaneering tuleb Päästeametiga kooskõlastada, kui planeeringuga kavandatakse ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamist, kui planeeringualal või selle vahetus läheduses asub ohtlik või suurõnnetuse ohuga ettevõtte või kui planeering käsitleb tuleohutusnõudeid. Päästeamet on antud detailplaneeringu kooskõlastanud 30.09.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1861-5 märkusteta, seega detailplaneeringuga kavandatu ei liigitu ohtliku ettevõtte alla ja planeeringulahendus vastab tuleohutuse nõuetele. Biogaasijaamale kohaldub seadme ohutuse seadus, mille § 5 lõike 3, § 6 lõike 3 ja § 7 lõike 3 alusel on majandus- ja taristuminister kehtestanud 3. juuli 2015. a määruse nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“. Biogaasijaama projekteerimisel ning ehitamisel tuleb selles sätestatud asjakohaste nõuetega, sh tuleohutusnõuetega, arvestada.

Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav tegevus ei too kaasa kahju piirkonna elukeskkonnale, vaid aitab võimalikku kahju ära hoida. KSH eelhinnangust tulenevalt kavandatav tegevus ei

kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne ülenormatiivsete saastetasemete esinemist.

Kavandatav tootmine hakkab eeldatavalt pakkuma töökohti ning võimaldab Kuressaare linnale taastuvast allikast toodetud toasooja. Seega on tegevusel eeldatavalt positiivne sotsiaalmajanduslik mõju.

Planeeritav biogaasijaam hakkab töötleva kõikide suuremate Saaremaa põllumajandusettevõtete sõnnikut ja läga ning seega muutub elukeskkond puhtamaks ja haisuvabaks üle terve Saaremaa. Biogaasijaama rajamisega väheneb lahtiselt hoitava läga maht olemasolevate lautade juures ja seega ka sealt tulenev hais.

Kavandatava lauda ja biogaasijaama välisõhku eraldatavate saasteainete kogused peavad vastama kehtivatele õigusnormidele, mistõttu ei saa eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneb oht inimeste tervisele. Kavandatavas biogaasijaamas toimub toorme laadimine selleks kavandatud hallis ehk suletud ruumis, mistõttu sellega ei kaasne täiendavate saasteainete eraldumist välisõhku ega lõhnahäiringuid. KSH eelhinnangu käigus teostati mh lõhnaainete hajuvuse hindamine ja selle vastavuse hindamine kehtivate piirnormidega ja eelhinnangus leiti, et arvestades käitise olemasolevaid lõhna heiteallikaid ja kavandatavat võimalikku loomakohtade arvu suurenemist ei ole õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist ette näha.

Lisanduvate heitallikate (koostootmisjaam, tõrvik, laudahoone, võimalikud ventilatsioonid kust väljutatakse tahkete osakeste heiteid) käitamiseks tuleb muuta kehtivat keskkonnanõuete luba või taotleda biogaasijaamale eraldi keskkonnanõuete luba. Kompleksloa muutmistaotluse raames tuleb hinnata saasteainete heitkoguseid ja asjakohaselt juhul välisõhus tekkivate saasteainete kontsentratsioonide vastavust piirväärtustele.

Biogaasijaama rajamisel juhitakse kogu Tahula laudas (nii olemasolevas kui ka perspektiivses uues laudas) tekkiv sõnnik biogaasijaama ehk kaob ära või väheneb sõnniku hoiustamise vajadus kompleksi territooriumil. Samuti kaob ära sõnniku laotamise vajadus ümbruskonna põllumaadele, kuna sõnnik käideldakse biogaasijaamas ja kääritusjäägi põllule laotamisel lõhnahäiringud vähenevad oluliselt. Anaeroobne kääritamine vähendab lõhnaainete teket 50-80%. Sõnniku hoiustamine ja laotamine on peamised tegevused, mis tekitavad nii saasteainete eraldumist kui ka lõhnahäiringuid, seega biogaasijaama rajamisel tegelikkuses olukord lõhnahäiringute ja õhusaaste osas paraneb. Kokkuvõttes on vallavalitsus seisukohal, et kavandatav tegevus ei tekita täiendavat õhusaastet ega lõhnahäiringut.

Arvestades tegevuse iseloomu ei kaasne kavandatava tegevuse realiseerimisega ja selle käimisega kõrgendatud põhjavee reostusohu. Kehtivate nõuete järgimisel olulist põllumajandusliku reostuse riski pinna- ja põhjaveele pole oodata ja ei saa eeldada, et kompleksi käitaja ei pea kinni kehtivatest ehitus- ja keskkonnanõuetest. Biogaasijaama rajamisega ei teki võimalust sõnniku ebaõigeks ladustamiseks, kuna kogu sõnnik suunatakse biogaasijaama. KSH eelhinnangus on välja toodud, et senised põllumajanduslikud katsed kääritusjääkidega ei anna alust hinnata, et kääritusjääk oleks vedelsõnnikust suurema reostuspotentsiaaliga. Eesti Maaülikool on viimastel aastatel põhjalikult uurinud kääritusjäägi agronoomilisi omadusi ja ohutust väetisena. Uuringutes ei leitud, et põllumajanduslikust toormest saadud kääritusjääk oleks pinna- ja põhjaveele suuremaks ohuks kui vedelsõnnik.

Vedelsõnnikuga väetamisel on põhiprobleemiks lõhnahäiring ja põhjavee puhul oht saada bakteriaalselt reostatud. Oluline aspekt on, et keskkonnanõuetest lähtuvalt viiakse uue tehnoloogiaga vedelsõnnik otse mulda, ca 10 cm sügavusele, mis on bakteritele oluliselt soodsam keskkond kui mulla pinnal õhu ja päikesevalguse käes. Biogaasijaama metaantankis toimuv mesofiilne protsess hävib vähemalt 99% patogeensest bakterifloorast, järelkääriti olemasolul praktiliselt 100%. Kääritusprotsessis taimetoitainete kogused oluliselt ei muutu, mistõttu vajalikud väetisained säilivad. Saaremaal ei ole olnud lämmastiku ja fosfori sisaldused

põhjavees tasemetel, mis näitaksid põllumajanduslikust tootmisest põhjustatud põhjaveereostust. Seega aitab biogaasijaama rajamine oluliselt kaasa põhjavee bakteriaalsete reostusriskide vähendamisele.

Planeeritud tegevuses ei kasutata keskkonnaohtlikke kemikaale, mis võiksid põhjustada veekeskkonna reostusriski. Võimalikke põhja- ja pinnavee reostuse riske kavandatakse minimeerida nii käitise kavandamisel kui ka töökorralduslike meetmetega. Laudakompleksi juurde on käesoleval ajal rajamisel uus kaasaegne vedelsõnniku/kääritusjäägi mahuti. Teistest farmidest kohaletoodav sõnnik on kavandatud suunata otse kääritisse. Kääritid on betoonist lekkekindlaks projekteeritud mahutid, mille puhul lekked pinna- ja põhjavette ei ole tõenäolised. Tekkiv kääritusjääk hoiustatakse lauda vedelsõnnikumahutites. Teistest farmidest pärineva sõnniku kääritusjääk transporditakse tagasi vastavasse põllumajandusettevõtetesse ja hoiustatakse sealsetes sõnnikuhoidlates või viiakse võimalusel otse põldudele. Kääritusjäägi mahuti puhul tuleb järgida ja järgitakse keskkonnaministri 03.10.2019. a määruse nr 45 „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“ ja veeseaduse nõudeid. Sõnniku ja kääritusjäägi hoidlad peavad olema lekkekindlad ning nende konstruktsioon peab tagama ohutuse ja lekete vältimise hoidla käitamisel, sealhulgas selle täitmisel ja tühjendamisel, millised nõuded saavad käesoleval juhul ka kohaselt täidetud. Kehtivate nõuete järgimisel põllumajandusliku reostuse riski pinna- ja põhjaveele ette näha ei ole. Planeering oma olemuselt ei saa reguleerida käitise edasist tegevust. Selleks on edaspidine keskkonnalubade süsteem ettevõtetele, mille tegevus võib keskkonnariske põhjustada. Käitise tegevust, sh järelevalvet ja seiret tegevuse üle reguleeritakse Keskkonnaameti antava keskkonnakompleksloaga. Kokkuvõttes on vallavalitsus seisukohal, et kavandatud tegevusega pigem väheneb põhjaveereostuse oht.

Tulenevalt eelnevast ja asjaolust, et tegemist on olemasoleva laudakompleksiga ning detailplaneeringuga kavandatu moodustab olemasoleva laudakompleksiga ühtse terviku, siis ei ole ette näha, et ettevõtluse laienemine iseenesest mõjutaks kinnisvara väärtust. Tahula laut on olnud olemas juba enne paljude elamute piirkonda ehitamist ja puhketalude rajamist. Tahula hotell, mis on praegu suletud, on juba olemasoleva laudakompleksi vahetus läheduses ja biogaasijaama ei rajata Tahula hotelli poole, vaid teisele poole olemasolevat laudakompleksi. Tõnise turismitalu ja Jurna turismitalu on linnulennult rohkem kui 1 km kaugusel, Tahula puhkemaja asub pea 2 km kaugusel ning selle lähedal asub samuti juba olemasolev farm. Detailplaneeringuga kavandatud asukoht ei ole keset küla, vaid Saaremaa suurima liikluskorraldusega Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maantee ääres. Vahetult Tahula farmitee ja Upa-Tahula tee ääres on üksikud majapidamised ja Kuldsekodu korterelamu, mille omanikud on planeeritud tegevusele nõusoleku andnud.

Biogaasijaama planeerimiseks esitati algselt detailplaneeringu algatamise taotlus Upa küla Laasimetsa katastriüksusele. Selle asukoha suhtes esitati piirkonna elanike poolt pöördumine (23.10.2023), kus on toodud: „Kuna planeeringuala ei piirne tootmismaadega, tegemist on rohevõrgustiku alaga ja kavandatav tegevus ei ole kooskõlas ühisplaneeringuga, haljasmaa juhtotstarbega alale ei ole ühisplaneeringuga tootmismaa sihtotstarve lubatud, siis planeeritava biogaasijaama mõjualasse jäävad piirkonna elanikud ei nõustu biogaasijaama rajamisega Laasimetsa maaüksusele. Teeme ettepaneku rajada biogaasijaam asukohta, kus on ettevõtlusala juhtotstarve üldplaneeringuga lubatud.“ Huvitatud isik võttis vastuseisu tõttu detailplaneeringu algatamise taotluse Upa küla Laasimetsa katastriüksusel tagasi ning valis uueks asukohaks ala Tahula farmi läheduses, mis piirneb ettevõtlusala juhtotstarbega alaga.

Planeeritav tegevus tagab põllumajandusettevõtete jätkusuutlikkuse ja reostuse olulise vähenemise. Üha karmistuvad keskkonnanõuded ja kliimapoliitika uuenemine on võtnud luubi alla põllumajandussektori jätkusuutlikkuse ja uusi meetmeid/nõudeid, mis kohustavad põllumehi ja toiduainetööstust parandama oma kasvuhoonegaaside jalajälge, lisandub lähiaastatel olulisel määral juurde. Saaremaa majanduses on põllumajandusel mängida oluline roll ning sektor pakub tööd sadadele inimestele.

Biogaasi tootmine on olulise tähtsusega praktika, mis aitab suures ulatuses põllumajandussektori rohestamisele kaasa ning mida on mainitud ka kliimaseaduse eelnõus. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium töötas sellel aastal just sel põhjusel välja toetusmeetme, millega aidatakse põllumajandusettevõtjatel rajada Eestisse kokku 4 uut biogaasijaama, Tahulasse kavandatav jaam on toetuse saajate hulgas ning asus tootjate järjestuses teisel kohal.

Biogaasi tootmine aitab eeskätt põllumajandusettevõtetel vähendada sõnniku hoiustamisel tekkivat metaanireostust, kuna hoidlatest erituv metaan kogutakse biogaasi tootmisprotsessis kokku ja puhastatakse kütuseks. Tekkiv kääritusjääk sisaldab võrreldes sõnnikuga vähem umbrohuseemneid, mis hävivad protsessi käigus ja tänu millele väheneb põllumajandusettevõtete umbrohutõrjevahendite vajadus. Kääritusjägis on võrreldes sõnnikuga ka kõrgem kiiresti imenduvate toitainete sisaldus, mis vähendab mineraalväetiste kasutamise vajadust. Puhastatud biometaani on võimalik kasutada nii toiduainetööstuses kui ka põllumajanduses kasutatavates raskeveokites kütusena. Seega vastupidiselt „*pöördumatule negatiivsele keskkonnamõjule*“ pakub biogaasi ja biometaani tootmine mitmeid keskkonda äärmiselt positiivselt mõjutavaid hüvesid.

Oluline on siinjuures märkida, et kavandatav tootmine hakkab pakkuma täiendavaid töökohti ning võimaldab Kuressaare linnale soodsamat ja keskkonnasõbralikku elektrit ja toasooja. Tegemist on roheenergia tootmisega, seega on kavandatud tegevusel selge positiivne sotsiaalmajanduslik ja keskkonnanäoline mõju. Samuti aitab planeeritav tegevus kaasa energeetilise julgeoleku tagamisele.

Tahula biogaasijaama projekti on heaks kiitnud SA Keskkonnainvesteeringute Keskus ning Regionaal- ja Põllumajandusministeerium. Pärast toetuse taotluse esitamist, milles on põhjalikult kirjeldatud jaamas kasutusele võetavat tehnoloogiat ja keskkonnamõjude minimeerimise vahendeid, läbis projekt 2,5 kuud väldanud põhjaliku analüüsi, kus kinnitati selle nõuetele vastavus Euroopa Liidus ja Eestis kehtivatele regulatsioonidele ja keskkonnanõuetele. Toetuse andmise tingimuseks oli vaja põhjalikult kirjeldada emissioonide vältimise monitoorimist ja kasutusele võetavaid lahendusi. Esitatud taotluses toodut on arvesse võetud ka jaama planeerimisel. Jaama toorgaasitehnoloogia projekteerimisega tegeleval ettevõttel on kogemust üle 40 aasta, mis teeb sellest Euroopa ühe vanima biogaasitehnoloogia ettevõtte. Ettevõtte on rajanud üle 300 biogaasijaama üle terve maailma ning arendanud uutes jaamades kasutuseloleva tehnoloogia maksimaalselt tootlikuks, energiasäästlikuks ja keskkonnasõbralikuks.

Biogaasijaama rajamine on kooskõlas riikliku energia- ja kliimakava 2030 eesmärkidega ja aitab neid ellu viia. Peamiste eesmärkidena tuuakse energia- ja kliimakava 2030 välja Eesti kasvuhoonegaaside heite vähendamine 80% aastaks 2050 (sh 70% aastaks 2030), jagatud kohustuse määrusega kaetud sektorites (transport, väikeenergeetika, põllumajandus, jäätmemajandus, metsamajandus, tööstus) vähendada aastaks 2030 võrreldes 2005. aastaga kasvuhoonegaaside heidet 13%, taastuvenergia osakaal energia summaarsest lõpptarbimisest peab aastal 2030 olema vähemalt 42%.

Kokkuvõtvalt on vallavalitsus seisukohal, et planeeritava tegevuse asukoht on sobilik, planeeritav tegevus ei ületa piirkonna elukeskkonna ja looduskeskkonna taluvust, ei tekita täiendavat õhusaastet ega lõhnaärringut ega põhjusta kinnisvara väärtuse langust. Kavandatav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringuga. Vallavalitsus leiab, et taastuvenergia tootmiseks vajaliku kompleksi rajamine ja seeläbi riikliku energia- ja kliimakava eesmärkide täitmine on oluline avalik huvi, mis kaalub üle piirkonna elanike huvi, et nende elukeskkond püsiks muutumatuna, eriti kui kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi mõjusid, mis avaldajate õigusi puudutaks, nagu käeolevas korralduses eelnevalt korduvalt välja on toodud.

D. Detailplaneeringu menetlus

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 piirinaabreid 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 kirjas 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.

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 15. oktoobril 2024. a korraldusega nr 2-3/1058 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 07.11.–20.11.2024. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala piirinaabreid, eskiislahenduse allkirjatanud majapidamiste omanikke ja vastavaid asutusi 16.10.2025 kirjaga nr 5-2/5452-1 ja Saaremaa vald, Tahula küla, Kuldsekodu korteriühistus 16.10.2024 kirjaga nr 5-2/5451-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 16.10.2025 valla veebilehel, 22.10.2025 maakonnalehes Saarte Hää ja 24.10.2025 vallalehes Saaremaa Teataja. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda vallavalitsuse veebilehel ja paberkandjal vallavalitsuses. Avaliku väljapaneku ajal esitati kaks arvamust.

Keskkonnaamet 20.11.2024 kirjas nr 6-2/24/18987-4 tõi välja, et kui käitise sisendiks on ainult sõnnik ja söödajäätmed, siis on eeldatavalt vajalik vaid keskkonnaluba ning palus lisada seletuskirja märkuse, et käitise planeerimisel peab lähtuma parimast võimalikust tehnikast. Detailplaneeringut on Keskkonnaameti arvamuse alusel täiendatud.

Advokaadibüroo LIVERTE vandeadvokaat Liisa Linna (volikirjade alusel ühispöördumise esitaja; edaspidi *arvamuse esitaja*) esitas arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 20.11.2024 nr 5-2/5451-2). Tegemist on ühispöördumisega, millele olid lisatud esindatavate volikirjad. Arvamuse lisas oli avaldajate nimekiri, avaldajaid kokku 209. Vallavalitsus vastas arvamuse esitajale 27.11.2024 kirjaga nr 5-2/5451-3. Kuna tegemist on 16 lk

pika vastuskirjaga, siis järgnevalt on toodud kokkuvõtvalt esitatud arvamus kaldkirjas ja seejärel vallavalitsuse kokkuvõttev seisukoht (menetluse materjalid on kättesaadavad: <https://gis.saaremaavald.ee/failid/DP/DP-24-003/>).

Tegevus ei ole kooskõlas ühisplaneeringuga. Kavandatav tegevus on keskkonda häiriv energiatööstusüksus, mis ei mahu ettevõtlusala määratluse alla, ühisplaneeringus on toodud, et Mõisakülas –tänases Tahula külas asub ainult põllumajandustootmisala, mitte aga biogaasijaam ning energeetikatööstuse hoone liigitub tööstushoonete mitte aga põllumajandushoonete kategooriasse.

KSH algatamata jätmine on oluline menetlusviga. Seega on valminud ja vastu võetud DP lahendus, mille elluviimisel on täna võimatu ette näha, milliseid tagajärgi kavandatu kaasa toob nii looduseskeskkonnale kui ka piirkonna elanike elukeskkonnale. Ühtlasi on määratud, et ohtlike ettevõtete ei planeerita elamualadele lähemale kui 300 meetrit (keskmine ohtlike ettevõtete ohuala).

Planeeritav tegevus toob kaasa pöördumatu kahju piirkonna elukeskkonnale. Biogaasijaam on olulise avaliku huviga ehitis, kuna see mõjutab või võib mõjutada kogu piirkonna elukeskkonda ning tulenevalt ettevaatuspõhimõttest tulnuks detailplaneeringu menetluses läbi viia KSH, et piirkonna elanike ja maaomanike terviseoht ja oht looduseskeskkonnale täielikult välistada. Ei ole välistatud täiendav õhusaaste biogaasijaamast, koostootmisjaamast ja avariitõrvikust. Arvestamata on kumulatiivne mõju lõhnhäiringute ja muu õhusaaste puhul. Käesoleval juhul on tegemist ilmselgelt piirkonnaelaniikke veel rohkem häiriva lõhnahäiringuga.

Ei ole käsitletud, milline oleks 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 külastajad viga.

Tahula suurfarm paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ja tootmisega reostatakse piirkonna põhjavesi.

Farmi tee on kitsas külatee ja sealjuures ka eratee, mis ei kanna välja raskeveokite liiklussageduse tõusu. Olemasolev transpordivõrk ei ole planeeritud liikluskoormuse tõusuks valmis, mistõttu võib tekkida liiklusohutlikke olukordi, mürareostust ning ohustatud on külateedel liiklevad kergliiklejad.

Planeeritav tegevus mõjutab negatiivselt piirkonna kinnisvara väärtust, nii elamumaa kui ka ärimaa kinnistute, viidatakse neljale majutusettevõttele piirkonnas.

Avaldajad paluvad mitte kehtestada Tahula külas Tahula suurfarmi detailplaneeringut, kuivõrd kavandatav tegevus ületab piirkonna elukeskkonna ja looduseskeskkonna taluvuse, võib põhjustada põhjavee saastumise, toob kaasa olulisi lõhnhäiringuid ning õhusaastet, mis võib olla tervist kahjustav ning kõigele lisaks suurendab mürasaastet ja liikluskoormust väikses külamiljöö. Uue biogaasijaama asukoht tuleks sealjuures ära määrata uue Saaremaa valla üldplaneeringu menetluses.

Vallavalitsus on seisukohal, et esitatud vastuväited ei ole põhjendatud. Planeeritav tegevus ei ületa piirkonna elukeskkonna ja looduseskeskkonna taluvust, ei tekita täiendavat õhusaastet ega lõhnahäiringut ega põhjusta kinnisvara väärtuse langust. Biogaasijaama tegevusega kaasneb liikluskoormuse tõus ainult Tahula-Upa ja Tahula farmiteel, mis ehitatakse nõuetele vastavaks ja mida ei kasutata tavapäraselt ümbruskonna elanike poolt. Kavandatav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringuga ja biogaasijaama planeerimisel ei ole tegemist PlanS § 75 lg 1 toodud üldplaneeringu ülesandega, et selle asukohta peaks planeerima koostatavas Saaremaa valla üldplaneeringus. Vastuskirjas toodud põhjendused ja kaalutlused on suures osas toodud käesoleva korralduse kaalutlustes.

Vallavalitsuse vastuskirjale vastas Advokaadibüroo LIVERTE vandeadvokaat Liisa Linna 27.11.2024 seisukohaga (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 27.11.2024 nr 5-2/5451-3), kus kinnitas, et avaldajad jäävad oma 20. novembril 2024. a kirjalikult esitatud seisukohtade juurde. Seisukoha lisas oli sama avaldajate nimekiri, avaldajaid kokku 209.

Avalikul arutelul 28.11.2024 Kuressaare Raekojas aadressil Tallinna tn 2, Kuressaare osales 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 ning lisaks oli osalejaid veebi vahendusel (MS Teams keskkonnas). Avalikul arutelul jäi kokkuvõtvalt kõlama, et asukoht ei sobi, vastuseis on põhimõtteline ja esitatud arvamust tagasi ei võeta.

Detailplaneering esitati 04.12.2024 kirjaga nr 5-2/6515-1 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks. Seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiidu andja (PlanS § 90, § 121, § 138) Maa- ja Ruumiamet.

Maa- ja Ruumiamet korraldas 11.02.2025 kirjalikke arvamusi esitanud isikute esindajate ja Saaremaa Vallavalitsuse esindajate ärakuulamise. Arvamuste ärakuulamisel osales ka 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 teemades 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 vallavalitsuse planeeringuspetsialist täiendatud detailplaneeringu lahenduse tutvumiseks arvamuse esitajale ning Maa- ja Ruumiametile. Arvamuse esitaja esitas 10.03.2025 omapoolse arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 11.03.2025 nr 5-2/5451-5) täiendatud planeeringulahenduse kohta. Kokkuvõtvalt 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 liikluskoormust väikses külamiljöös.

Seisukoha lisas oli jätkuvalt sama avaldajate nimekiri, avaldajaid kokku 209. Vallavalitsusele teadaoleva info põhjal osad avaldajate nimekirjas toodud isikud on oma seisukohti muutnud ja detailplaneeringule nõusolekud andnud. Seega avaldajate nimekirjas toodud info ei ole enam ajakohane ja saab eeldada, et avaldajate esindaja ei ole kõigi avaldajatega vastuse koostamisel koostööd teinud.

17.03.2025 toimus täiendav kohtumine, kus osalesid huvitatud isiku esindajad, kohaliku kogukonna esindajad (sh volitatud esindaja Liisa Linna), valla esindajad ja Saaremaa põllumajandusettevõtete esindajad. Kohtumisel arutati veel kord kogukonna poolt tõstatatud probleeme ja murekohti seoses planeeritava tegevusega. Vaatamata huvitatud isiku esindajate ja vallapoolsetele täiendavatele selgitustele jäid kohale tulnud kohaliku kogukonna esindajad arvamusele, et valitud asukoht ei sobi biogaasijaama rajamiseks.

17.03.2025 kohtumisel edastati vallale Tahula suurfarmi detailplaneeringut toetavad pöördumised (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 18.03.2025 nr 5-2/1724-1), milles eraisikute allkirju oli kokku 487 tk ja lisaks Connecto OÜ, Elmiku OÜ, Klotoid OÜ, Kuressaare Soojus AS ja Level AS toetavad pöördumised.

Maa- ja Ruumiamet oma 26.03.2025 kirjaga nr 12-1/25/383-4 andis detailplaneeringule heakskiidu PlanS § 138 lõike 3 alusel. Maa- ja Ruumiamet oma kirjas on seisukohal, et detailplaneeringus on hinnatud planeeringulahenduses ettenähtud tegevuse elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid mõjusid. Need on toodud seletuskirja erinevates peatükkides, arvamuste ärakuulamise tulemusena on seletuskirja ka vaidlusaluste teemade osas täiendatud. Maa- ja Ruumiamet asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi, mis kuulusid heakskiidu andja poolt tagamisele. Lisaks toob Maa- ja Ruumiamet välja järgneva:

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 kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse 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.

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritava tegevuse asukoht on sobilik, planeeritav tegevus ei ületa piirkonna elukeskkonna ja looduskeskkonna taluvust, ei tekita täiendavat õhusaastet ega lõhnaärringut ega põhjusta kinnisvara väärtuse langust. Kavandatav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringuga ja taastuenergia tootmiseks vajaliku kompleksi rajamine ja seeläbi riikliku energia- ja kliimakava eesmärkide täitmine on oluline avalik huvi. Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse 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 sotsiaalmajanduslik ja keskkonnavaline mõju.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa Vallavalitsus sõlminud huvitatud isikuga 21. aprillil 2025. a lepingu nr 2-7.7/68-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning 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. Kehtestada 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, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk

vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno

vallasekretär