

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU JA KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE
KOOSTAMISEKS

Harju maakonna Saku valla Kirdalu küla Jaago maaüksusel

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24 kehtestatud [Saku valla üldplaneering](#);
- 1.2 Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3 „[Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas](#)“;
- 1.3 Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19 „[Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord](#)“;
- 1.4 [Planeerimisseadus](#) (PlanS);
- 1.5 [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus](#) (KeHJS);
- 1.6 [Saku valla kliima- ja energiakava 2030](#);
- 1.7 Maaüksuse plaan.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse, millega soovib alata detailplaneeringu Saku valla Kirdalu küla Jaago maaüksusel gaasielektrijaama kavandamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jaago kinnistul ehitusõiguse määramine kuni 400MW võimsusega gaasielektrijaama püstitamiseks koos selle juurde kuuluvate hoonete, seadmete, rajatiste ja taristuga.

Detailplaneeringuga antakse ka kogu planeeringuala ulatuses tehnovõrkude (küte, vesi, elekter, kanalisatsioon, side) ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on mööda Lillemäe teed. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 9,4 ha.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) kohaselt asub planeeringuala hajaasustusega alal, kuhu maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Hajaasustusega ala on valla territoorium väljaspool tiheasustusega ala, kus on iseloomulik hajus asustumuster. Hajaasustusega alana on määratletud suurem osa valla territooriumist. Asustuse suunamisel, kasutus- ja ehitustingimuste määramisel on lähtutud eesmärgist säilitada olemasolev looduslik, põllu- ja metsamajanduslik maakasutus. Hajaasustusega alade äri- ja tootmistegevus tuleb suunata eelkõige üldplaneeringuga määratud vastava juhtotstarbega maa-alale tiheasustusega aladel. Sealsed maa-alad paiknevad logistiliselt soodsas asukohas ja piirkondades on olemas tehniline taristu, sageli ka töötajaskond. Ettevõtluse soodustamiseks ja töökohtade loomiseks elukoha lähedal (mis vähendab ka sundliikumisi), on hajaasustusega alal lubatud väikesemahuline ja keskkonnasõbralik ettevõtlus. Hoonestus peab järgima piirkonnale omast hoonestuslaadi.

Algatatav detailplaneering sisaldab Saku valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringus tehakse ettepanek planeeringuga hõlmatava ala maakasutuse juhtotstarvet muuta äri- ja tootmisettevõtte maa-alaks. Äri- ja tootmisettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Maa-alale võib kavandada ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas Kirdalu külas.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Jaago (71901:001:0855, maatulundusmaa 100%, pindala 93 865 m²) maaüksusest.
- 3.3 Planeeringuala piirneb Aksli (71901:001:0954), Kivi-Masti (71814:001:0227), Mõisamaa (71801:001:2236), Silohoidla (71814:001:0216), Viimsi metskond 46 (71901:001:0127) ja Jaago akupank (71901:001:0856) maaüksustega.
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 9,4 ha.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on suhteliselt tasase reljeefiga põllu- ja rohumaa.
- 3.6 Planeeringuala on hoonestamata.
- 3.7 Planeeringualal on kitsenduseks maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd.
- 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on hetkel Lillemäe teelt.
- 3.9 Alal puudub kehtiv detailplaneering.

IV NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 4.1 Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel geodeetisel plaanil mõõdus 1:500, 1:1000 või 1:2000, millele on kantud min 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad tehnovõrgud ja juurdepääsuteed jne. Kõigile joonistel kanda planeeringuala piir, leppemärkide selgitused ning planeeringu koostaja kirjanurk ja joonise koostamise kuupäev.
- 4.2 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000) vormistades formaadile A4 ja kanda skeemile orienteerumist lihtsustavate teede, tänavate, objektide jne nimetused.
- 4.3 Koostada kontaktvööndi analüüsi joonis, millele kanda olemasolev olukord ning kavandatud ja kavandatavad detailplaneeringu lahendused, katastriüksuste piirid, sihtotstarbed, hoonete kasutusotstarbed, korruselisus ja vajadusel kõrgus, ehitusjooned, kaitsevööndid, piirangud ja kitsendused. Näidata puhke- ja virgestusalad, haljasala ja parkmetsa maa-alad, roheline võrgustiku alad jms, samuti olulisemad teed, ühistranspordipeatused, avalikud objektid, tõmbekeskused jms. Lisada väljavõtte üldplaneeringust, näidata planeeringuala piir ja juhtotstarbed.
- 4.4 Tugiplaanile kanda kinnistute piirid ja aadressid, katastriüksuste sihtotstarbed, tänavate-tee nimed, seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid ning nende kaitsevööndid, dendroloogilise hinnangu positsiooni numbrid, võra või puistu ulatused ning väärtusklassid vastavalt dendroloogilisele hinnangule, topo-geodeetilise alusplaani koostaja nimi, töö number ja koostamise kuupäev.
- 4.5 Põhijoonisele kanda olemasolevad ja planeeritavad maaüksuste piirid, ehitusjooned ja hoonestusalad seotuna maaüksuste piiridest, kavandatavate kruntide ehitusõiguse, vertikaalplaneerimise, haljastuse, liikluse ja parkimise, tehnovõrkude ja -rajatiste, avaliku ruumi, kujade, servituutide, kitsenduste ning avalikuks kasutamiseks määratud alade ulatus ning põhimõtteline lahendus. Määrata igale krundile number ja lisada iga krundi kohta ehitusõiguse aken, mis sisaldab krundi kasutamise otstarvet, suurimat hoonete arvu ning maapealse ja -aluse ehitisealust pinda krundil, hoone kõrgust meetrites ja korruste arvu,

olulisemad arhitektuursed nõuded tabelis või eraldi märkusena Vajadusel võib esitada eraldi tehnovõrkude- ja rajatiste, liiklusskeemi vm täiendava joonise. Tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelises lahenduses määratakse: tehnovõrkude ja rajatiste ligikaudsed asukohad, mis kavandatakse reeglina tänava maa-alale; vertikaalplaneerimise põhimõtted ning vajadusel sademe-, drenaaž- ja transiitvee ärajuhtimine eelvooluni, mis välistab naaberkruntidele valguva vee hulga suurenemise.

- 4.6 Nummerdada kõik lehed ja allkirjastada joonised, seletuskiri, menetlusedokumentide, kooskõlastuste tabel jms planeeringu koostaja poolt.
- 4.7 Detailplaneeringus kirjeldada planeeringuala asukohta ja suurust, planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.
- 4.8 Detailplaneeringu seletuskirjas esitada kontaktala analüüsil põhinevad järeldused hinnates maa-ala arengupotentsiaali ja vajadusi. Täpsustada, millised on ruumilise keskkonna analüüsile tuginedes väärtused, mille poole püüeldakse majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi silmas pidades. Põhjendada, et miks eelistatakse üht lahendust teisele ning millised on uushoonestuse rajamise ja planeeringuga kavandatu kaalutlused ja põhjendused, sh millest lähtudes on valitud hoone asukoht, mida üldse kogu planeeringuga kavandatu elluviimine endaga kaasa toob jms.
- 4.9 Kirjeldada vastavust üldplaneeringule jt alusdokumentidele ja põhjendada üldplaneeringu muutmise vajadust.
- 4.10 Detailplaneeringus tuua välja ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused, eraldi tuua välja vastavus lähteseisukohtadele, planeeringu koostamise käigus esitatud ettepanekud ja nendega arvestamine.
- 4.11 Kirjeldada planeeritava ala krundijaotust. Detailplaneeringuga määrata: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, krundi suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast ja vajadusel ka absoluutkõrgus, elamuühikute arv); hoonete maksimaalne korruselisus ja kõrgus; nõuded paiknemisele; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, viimistlusmaterjalid, katusekalle, jne, samuti rajatiste ehitus ja kujundusnõuded, olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded; hoonete paiknemine krundil, ehitusjoone vajadus, katuseharja või hoone põhimahu suund, abihoonete paigutus jms; konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad; tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.
- 4.12 Kirjeldada vertikaalplaneerimise, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise, avaliku kasutuse jne planeerimise põhimõtted.
- 4.13 Tuua eraldi välja nõuded ehitusprojekti koostamiseks (võivad olla teemade kaupa erinevates peatükkides), täiendavate uuringute ja kooskõlastuste ning koostöö vajadus.
- 4.14 Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringus väljatoodud äri- ja tootmisettevõtte maa-ala tingimustele, Saku valla kliima- ja energiakavale jt loetletud standarditele ja alusdokumentidele.
- 4.15 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega ning kanda need joonistele ja seletuskirja.
- 4.16 Kavandada uus juurdepääs selliselt, et välistada gaasielektri jaama suunduva tulevase raskeliikluse jm teenindava transpordi läbisõit Kiisa alevikust ja Kurtna külast.
- 4.17 Planeeringu koostamisel ja teenindava tarisatu kavandamisel tuleb arvestada 13.02.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/41 kehtestatud Harju maakonnaplaneeringut „Rail Baltica raudteetrassi koridori asukoha määramine“ ning Rail Baltica projektlahendust vastavas lõigus. Juhul kui kavandatakse rajatisi või tehnovõrke, mis ristuvad Rail Baltica trassikoridoriga, tuleb iga kord taotleda OÜ-lt Rail Baltic Estonia vastavad tehnilised tingimused.

- 4.18 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada raudteest tuleneva võimaliku müra ja vibratsiooniga. Vajadusel tuleb detailplaneeringus ette näha asjakohased leevendusmeetmed.
- 4.19 Tuleb arvestada Rail Baltica trassilõigu „Kangru – Harju ja Rapla maakonna piir“ ehitusprojekti keskkonnamõju hindamise aruandes esitatud teabega. Ligikaudu 850 meetri kaugusele kavandatavast arendusest rajatakse Kiisa ökodukt, mille toimivus tuleb tagada ka kavandatavat tegevust arvestades. Ökodukt peab olema arvestatud planeeringu kontaktvööndis.
- 4.20 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Maa- ja Ruumiameti 23.04.2025. a kirjas nr 6-3/25/6600-2 toodud seisukohtadega.
- 4.21 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Terviseameti 24.04.2025. a kirjas nr 9.3-1/25/2892-2 toodud seisukohtadega.
- 4.22 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 25.04.2025. a kirjas nr 4.1-5/1124-1 toodud seisukohtadega.
- 4.23 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Päästeameti 29.04.2025. a kirjas nr 7.2-3.1/2351-1 toodud seisukohtadega.
- 4.24 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Siseministeeriumi 30.04.2025. a kirjas nr 13-3/22-2 toodud seisukohtadega.
- 4.25 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Keskkonnaameti 30.04.2025. a kirjas nr 6-2/25/7932-2 toodud seisukohtadega.
- 4.26 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti 02.05.2025. a kirjas nr 16-6/25-05409-002 toodud seisukohtadega.
- 4.27 Analüüsida planeeringus kavandatavate kõrgemate mahtude nähtavust asulatest ja teedelt ning hinnata kavandatava muudatuse visuaalset mõju. Leida kõrgemate rajatiste ja hoonemahtude jaoks võimalikult häiringuvaba asukoht.
- 4.28 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (küte, elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
- 4.29 Planeeringus käsitleda ja joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- 4.30 Detailplaneeringuga kavandatava teede äärde näha ette tänavahaljastus. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.
- 4.31 Planeeringu koosseisus lahendada moodustatavate kruntide parkimine omal krundil. Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele.
- 4.32 Planeeringu koostamisel arvestada EVS 939-2:2021 „[Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded](#)“.
- 4.33 Seletuskirjas anda krundi kõrghaljastuse ja heakorrastamise kontseptsiooni ning vertikaalplaneerimise üldpõhimõtete lühikirjeldus, säilitatavate puude kasvutingimuste tagamise nõuded ning nõuded istutatava kõrghaljastuse parameetrite kohta.
- 4.34 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.35 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.36 Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus hinnata ka planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid (nt mõju elukeskkonnale, elanikkonna turvalisusele, visuaalset reostust, võimalikku mõju elanike kinnisvarale jms). Selleks tuleb kaasata keskkonnamõju strateegilise hindamise meeskonda asjakohaste mõjude hindamisega seotud ekspert.
- 4.37 Keskkonnamõju strateegilise hindamise puhul arvestada ka olemasolevatest Kiisa alajaamast, avariielektrijaamadest, akupangast ja juhtimiskeskusest ning kavandatavast päikesepargist tuleneva kumulatiivse mõjuga.
- 4.38 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.39 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalisel järjekorras.
- 4.40 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest, sealhulgas vaated Kiisa alevikust ja Kurtna külast.

- 4.41 Kuna antud piirkonda on kontsentreerunud palju kõrge strateegilise tähtsusega ehitisi, tuleb koostada antud alale elutähtsa teenuse toimepidevusega seotud riskianalüüs.
- 4.42 Kui detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega.
- 5.2 Detailplaneeringu koostamisse kaasata PlanS § 127 lõigetes 1–3 ja Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-s 3 nimetatud valitsusasutusi ja isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, sh naaberkinnisasjade omanikud, Kliimaministeerium, Kaitseministeerium, Keskkonnaamet, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Siseministeerium, Maa- ja Ruumiamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Päästeamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Terviseamet, Transpordiamet, OÜ Rail Baltic Estonia, Riigimetsa Majandamise Keskus jt, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.
- 5.3 Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 5.4 Detailplaneeringu lisad asetatakse kausta kronoloogilises järjekorras. Lisade hulka kuuluvad eraldi grupeeritult menetluskohandused, planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud, võrguvaldajate tehnilised tingimused, kooskõlastused jms.
- 5.5 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõte [Saku valla üldplaneeringust](#), kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Kuna detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, lisada detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.
- 5.6 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt Saku valla geoinfosüsteemis [Geoveeb](#).
- 5.7 Detailplaneeringu põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 5.8 Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrusest nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.
- 5.9 Enne kehtestamist esitada detailplaneeringu digikihid koos ruumiandmete ja tärgandmetega vastavalt Riigihalduse ministri 18.10.2022. a määruse nr 47 „[Planeeringute andmekogu põhimäärus](#)“ nõuetele andmekogusse sisestamiseks.
- 5.10 Enne kui detailplaneeringu lahendust hakatakse teede ja tehnovõrkude omanikega kooskõlastama, peab detailplaneeringu eskiislahendus saama heakskiidu Saku Vallavalitsuse poolt.
- 5.11 Planeeringu eeldatav kehtestamise aeg on 2027.
- 5.12 Saku Vallavalitsusel on õigus lähteseisukohad üle vaadata ning kaaluda nende kaasajastamist, kui detailplaneeringu algatamisest on möödunud 2 aastat ja detailplaneeringut ei ole vastuvõetud.

Lähteseisukohad koostasid:

Kristina Suits
Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist

tel 671 2424

kristina.suits@sakuvald.ee

Maigi Tenisson

Saku Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist

tel 671 2421

maigi.tenisson@sakuvald.ee

Anu Raun

Saku Vallavalitsuse arhitekt-planeerija

tel 671 2422

anu.raun@sakuvald.ee