



# SAKU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

**Saku valla Kirdalu küla Jaago maaüksuse  
detailplaneeringu koostamise ja  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
algatamine ja lähteseisukohtade andmine**

Saku

15. mai 2025 nr 17

Otsus tehakse planeerimisseaduse (PlanS) § 124, § 128 lõigete 1 ja 5, § 142 lõike 1 punkti 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõike 1 punkti 3, § 31 punkti 1, § 31<sup>1</sup>, § 33 lõike 1 punkti 3, § 34 lõigete 1 ja 2, § 35 lõigete 1, 2, 5 ja 6 ning Saku Vallavolikogu 18. mai 2017. a määruse nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas” § 2 punkti 3 ja 4 alusel.

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

Planeeritav ala asub Saku vallas Kirdalu külas Kiisa alajaama ja avariioreservelektrijaama vahetus läheduses. Planeeritav ala koosneb Jaago (71901:001:0855, maatulundusmaa 100%, pindala 93 865 m<sup>2</sup>) maaüksusest.

Planeeritav ala piirneb Aksli (71901:001:0954), Kivi-Masti (71814:001:0227), Möisamaa (71801:001:2236), Silohoidla (71814:001:0216), Viimsi metskond 46 (71901:001:0127) ja Jaago akupank (71901:001:0856) maaüksustega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jaago kinnistul ehitusõiguse määramine kuni 400 MW 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.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala koostoimivate keskuste alale ning läände jääb linnalise asustusega ala (Kiisa alevik), lõunasse väärtuslik maastik (Kurtina küla), põhjas ja idas on rohevõrgustik.

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.

Algatav 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-, tootlustus-, 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 tuleb suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Üldplaneeringu seletuskirja punkt 3.3 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on kohustuslik olulise ruumilise mõjuga, sh olulise avaliku huviga, ehitise püstitamiseks või rajamiseks.

Üldplaneeringu seletuskirja punkt 10 sätestab, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu.

Lähtudes PlanS § 142 lõike 1 punktist 1 on üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise korral tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Algatava planeeringuga kavandatakse juhtotstarbeta maale äri- ja tootmismaa juhtotstarvet eesmärgiga rajada uus gaasielektrijaam. Tegemist on piirkonna kontekstis nii olulise ruumilise mõjuga, kui ka olulise avaliku huviga objektiga. Gaasielektrijaama rajamisega tagatakse Eesti elektrivõrgu stabiliseerimine seoses desünkroniseerimisega Venemaa-Valgevene sünkroonalast. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus aitab leevendada Eesti elektrisüsteemis tekkinud defitsiiti juhitavatest elektritootmisvõimsustest ning tagada Eesti energeetilist julgeolekut ja mitmekesisust. Lisaks leevendab elektrienergia tiputarbimiskoormust ning ühtlustab elektrihindasid Nordpooli elektriturul.

Saku valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 10 sätestab, et üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on Saku Vallavolikogul planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum. Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Saku Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varem tehtud otsuseid muutama. Üldplaneeringu muutmise võib toimuda nii uue üldplaneeringu kehtestamisega kui vajadusel ka detailplaneeringus sisalduva muudatusettepanekuga. Seejuures tuleb täita piisava tõhususega planeerimisseadusest tulenevaid kohustusi avalikkuse kaasamisel, erinevate seisukohtade arvesse võtmise võimalikkuse kaalumisel ja erinevate huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmisel.

PlanS § 95 lõike 2 alusel on Vabariigi Valitsus kehtestanud 01.10.2015. a määruse nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“, mille kohaselt ei ole gaasielektrijaamad olulise ruumilise mõjuga ehitised, seega ei ole antud juhul vajalik üldplaneeringu või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamine ning algatatakse detailplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine, milles analüüsitakse detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid sotsiaalseid, kultuurilisi, majanduslikke ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Koos detailplaneeringu algatamisega algatatakse ka keskkonnamõju strateegiline hindamine. KeHJS § 33 lõige 1 punkt 3 kohaselt tuleb algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine, kui tegemist on detailplaneeringuga, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lõike 1 punkti 3 kohaselt on tegevusel oluline keskkonnamõju ja seega tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatada soojuselektrijaama või muu põletusseadme ehitamisel, kui selle nominaalne soojusvõimsus on 300 MW või rohkem. Antud juhul kavandatakse elektrijaama, mille võimsus kokku on maksimaalselt 400 MW. Antud tegevuse planeerimise puhul pole seega eelhindangu tegemine vajalik ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse seega selle vajadust põhjendamata.

Hädaolukorra seadus koostoimes riigikaitseadusega loetleb elutähtsad teenused ja elutähtsa teenuse osutamisega seotud riigikaitse objektid, mille ründamine võib olulisel määral kahjustada elutähtsa teenuse toimepidevust või põhjustada selle lakkamise. Kuna antud piirkonda on kontsentreerunud palju kõrge strateegilise tähtsusega ehitisi, peab Saku Vallavolikogu vajalikuks koostada antud alale elutähtsa teenuse toimepidevusega seotud riskianalüüs.

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.

Saku Vallavolikogu, rakendades kaalutlusõigust, otsustab:

1. Algatada üldplaneeringut muutev detailplaneering Saku valla Kirdalu küla Jaago maaüksusel (lisa 2).
2. Algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille käigus hinnata ka planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.
3. Anda detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1) Saku valla Kirdalu küla Jaago maaüksuse detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamiseks.
4. Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Saku Vallavolikogu (Juubelitammede tee 15, Saku alevik, Saku vald, Harjumaa). Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise korraldaja ja detailplaneeringu koostaja on Saku Vallavalitsus (Juubelitammede tee 15, Saku alevik, Saku vald, Harjumaa).
5. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik tagab oma kulul detailplaneeringus kavandatavate avalikult kasutatavate teede ja tehnovõrkude, üldkasutatava haljastuse ja vajadusel muude avalikult kasutatavate objektide valmishitamise ja/või olemasolevate objektide ümberehitamise. Avalike rajatiste valmis- või ümberehitamiseks sõlmib Saku vald enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga

PlanS § 131 kohase halduslepingu, kus detailplaneeringust huvitatud isik võtab kohustuse objektid rajada ja/või objektide ehitamist (kaas)finantseerida.

6. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik sõlmib detailplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamisest arvates ühe kuu jooksul Saku vallavalitsusega koostöölepingu kohalike kogukondade toetamise finantseerimiseks.
7. Saku Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise korraldusest teade ajalehtedes Saku Sõnumid, Postimees ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
8. Saku Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest ja lähteseisukohtade andmisest PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 ning KeHJ § 35 lõikes 6 nimetatud isikuid ja asutusi.
9. Saku Vallavalitsus korraldab PlanS § 82 lõigete 1 ja 3 kohase avaliku väljapaneku.
10. Detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise otsusega saab tutvuda tööpäevadel Saku Vallavalitsuses ja Saku valla veebilehel <http://www.sakuvald.ee/algatatud-detailplaneeringud>.
11. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lemmi Oro  
vallavolikogu aseesimees