



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Saku valla Kirdalu küla Servami ja Uuskami maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine

EELNÕU

Saku

2025 nr

Otsus tehakse planeerimisseaduse (PlanS) § 124, § 128 lõigete 1 ja 5, § 142 lõike 1 punkti 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõike 2 punkti 3, § 31 punkti 1, § 31¹, § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4, § 34 lõigete 1 ja 2, § 35 lõigete 1, 3, 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹“ § 2 lõike 1 ning Saku Vallavolikogu 18. mai 2017. a määruse nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas” § 2 punkti 3 ja 4 alusel.

KC Energy OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise avalduse ja esmase eskiislahenduse, millega soovitakse algatada detailplaneering Saku valla Kirdalu küla Servami ja Uuskami maaüksustel gaasielektrijaama kavandamiseks.

Planeeringuala asub Saku vallas Kirdalu külas Kiisa alajaama ja avariioreservelektrijaama vahetus läheduses. Planeeritav ala koosneb Servami (71901:001:0949, maatulundusmaa 100%, pindala 26 599 m²) ja Uuskami (71901:001:0951, maatulundusmaa 100%, pindala 233 789 m²) ning Tallinna-Rapla raudtee 920 (71901:001:0950, maatulundusmaa 100%, pindala 35 981 m²) maaüksustest.

Planeeritav ala piirneb Aksli (71901:001:0954), Kõrnumaa (71901:001:0995), Tallinna-Rapla raudtee 910 (71901:001:0994), Suur-Kõrnumaa (71901:001:0996), Kõrnumäe (71801:006:0035), Kivi-Lillemäe (71901:001:0958) ja Tallinna-Rapla raudtee 930 (71901:001:0957) maaüksustega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Servami ja Uuskami kinnistutele ehitusõiguse määramine kuni 100MW 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. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 29,7 ha, gaasielektrijaama projektiala kokku hõlmab umbes 1,25 ha.

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

Maakonnaplaneeringuga paralleelselt koostati maakonnatasandil teemaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“, mille lahendus on kajastatud maakonnaplaneeringus. Rail Baltica raudtee trassi koridor läbib planeeringuala. Käesolevaks ajaks on valminud antud lõigu osas ka ehitusprojekt, millega tuleb planeeringulahenduse koostamisel arvestada.

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.

Servami ja Uuskami kinnistuid läbib üldplaneeringu kohaselt Rail Baltic raudtee trassi nihutamisruum, perspektiivne põhimõtteline kõrgepingeliini koridor (kavandatud liin või olemasolev liin, millel tõstetakse pinget) ning elektriliinid (110-330 kV). Uuskami kinnistu jääb suures osas ning Servami kinnistu väikeses osas roheline võrgustiku koridori. Mõlemal kinnistule ulatub ka ökodukti piiranguvöönd. Lisaks jääb Servami kinnistule perspektiivse ühendusraudtee võimalik alternatiiv. Servami ja Uuskami kinnistute vahele jääb Tallinna-Rapla raudtee 920 kinnistu, mida läbib Rail Baltica raudtee trass.

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

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku kohaselt kavandatakse hoonestusala ka Uuskami kinnistul asuvasse roheline võrgustiku koridori, tehes ettepaneku muuta ka selles osas Saku valla üldplaneeringu põhilahendust.

Planeering on vastuolus rohevõrgustiku kasutustingimustega. Kavandatava tegevuse puhul ei saa välistada ebasoodsat mõju roheline võrgustiku toimivusele, eeskätt koosmõjus Rail Baltica trassi ja olemasoleva rohevõrgustiku toimivust mõjutava taristuga. Mõju rohevõrgustiku

sidususele vajab täiendavat hindamist ja keskkonnameetmete väljatöötamist. Oluline on leida lahendus, mis ei halvenda Rail Balticu leevendusmeetmete (eeskätt Kiisa ökodukti) tõhusust.

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 ja 3 on üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise korral ning muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulise või ulatusliku üldplaneeringu muutmise korral, tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Algatatava planeeringuga kavandatakse üldplaneeringu muutmist mitmes aspektis - hajaasustuses asuvale juhtotstarbega maale ning osaliselt rohelise võrgustiku koridori planeeritakse äri- ja tootmismaa juhtotstarbega krundid, eesmärgiga rajada uus gaasielektrijaam. Saku valla üldplaneeringu kohaselt tuleb äri- ja tootmistegevus suunata eelkõige üldplaneeringuga määratud vastava juhtotstarbega maa-alale tiheasustusega aladel ja erisused on lubatud põhjendatud juhtudel nt põllumajandushoonete rajamine vms ning esitatud ettepaneku kohaselt planeeritakse hoonestada ka rohelise võrgustiku koridori. Tegemist on piirkonna kontekstis nii olulise ruumilise mõjuga, kui ka olulise avaliku huviga objektiga.

Tulenevalt Kliimaministeeriumis koostamisel olevast Energiamaajanduse arengukavast aastani 2035, on muuhulgas oluline eesmärk energiapuuduse tagamine, energia kättesaadavuse ja taskukohase hinna tagamine ning energeetika keskkonnasäästlikkuse tagamine. Energiapuduluse tagamisel on üheks oluliseks komponendiks piisava juhitava võimsuse tagamine elektrivarustuses igal ajahetkel. Juhitava võimsuse vajadus on praegu 1000 MW, pärast 2030 aastat hinnanguliselt 1200-1600 MW. Uute juhitavate maagaasil ja biogaasil töötavate jaamade rajamine võimaldab järkjärgult sulgeda vanimad põlevkiviplokid vähendades seonduvat keskkonnamõju.

Gaasielektrijaama rajamine Saku valda võimaldab KC Energy OÜ-l luua sünergia teiste nende opereerimises ja arenduses olevate projektidega, mis muudab kogu süsteemi efektiivsemaks. Energiamaajanduse arengukavas seatud eesmärgid annavad ettevõttele vajaliku kindluse gaasielektrijaama rajamiseks.

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 muutma. Üldplaneeringu muutmine 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 nimekirja“, 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 kaasnevat

asjakohaseid sotsiaalseid, kultuurilisi, majanduslikke ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Koos detailplaneeringu algatamisega algatatakse ka keskkonnamõju strateegiline hindamine. Kavandatav planeering on üldplaneeringut muutev detailplaneering kavandades tootmismaad üldplaneeringu kohasele hajaasustusalale ning rohelise võrgustiku alale. Planeerimisseaduse § 142 lg 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lg 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Lisaks kuulub detailplaneering määruse nr 224 § 2 lg 1 kohaselt tegevusvaldkonna alla (põletusseadme rajamine ning elektri- või soojusenergia tootmine, kui põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus on 50–299 megavatti), mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang selle kohta, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju. Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise üle otsustamisel on kasutatud Lemma OÜ poolt koostatud eelhindangut „Saku vallas, Kirdalu külas, Servami ja Uuskami kinnistutel gaasielektrijaama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa. Tulenevalt eelhindangu järeldustest ja kavandatavast tegevusest on keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik algatada.

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 Servami ja Uuskami maaüksustel ning lähialal.
2. Algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille käigus hinnata ka planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning kumulatiivseid mõjusid seoses piirkonnas olemasolevate ja kavandatavate elektritootmisega seotud objektidega.
3. Anda detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1) Saku valla Kirdalu küla Servami ja Uuskami maaüksuste ning lähiala 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 kavandataivate (sh väljaspool planeeringuala jäävate planeeringuala teenindamiseks vajalike) 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. Saku Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise otsusest teade ajalehtedes Saku Sõnumid, Postimees ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
7. Saku Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest ja lähteseisukohtade andmisest PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 ning KeHJS § 35 lõikes 6 nimetatud isikuid ja asutusi.
8. Saku Vallavalitsus korraldab PlanS § 82 lõigete 1 ja 3 kohase avaliku väljapaneku.
9. 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>.
10. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Eero Alamaa
vallavolikogu esimees