



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

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) § 31 punkti 3, § 31¹, § 33 lõike 1 punkti 2, § 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 isikud on esitanud detailplaneeringu algatamise avaldused ja eskiislahendused, millega soovitakse algatada detailplaneering Saku valla Kirdalu küla Jaago ja Aksli maaüksustel gaasielektriijaamade kavandamiseks.

Planeeritav ala asub Saku vallas Kirdalu külas Kiisa alajaama ja avariireservelektriijaama vahetusläheduses. Planeeritav ala koosneb Jaago (71901:001:0855, maatulundusmaa 100%, pindala 93 865 m²) ja Aksli (71901:001:0954, maatulundusmaa 100%, pindala 284 265 m²) maaüksustest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk Jaago kinnistul on ehitusõiguse määramine 400MW võimsusega gaasielektriijaama püstitamiseks koos selle juurde kuuluvate hoonete, seadmete, rajatiste ja taristuga ning Aksli kinnistu maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine 100 MW võimsusega gaasielektriijaama püstitamiseks koos selle juurde kuuluvate hoonete, seadmete, rajatiste ja taristuga. Lisaks planeeritakse alternatiivse kütuse kasutamise valmidust.

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. Detailplaneeringu raames tuleb kavandada uus juurdepääs põhja poolt, et välistada gaasielektriijaamadesse suunduva tulevase raskeliikluse jm teenindava transpordi läbisõit Kiisa alevikust ja Kurtna külast. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 37,7 ha.

Harju maakonnaplaneeringu 2030 + kohaselt jääb planeeringuala koostoimivate keskuste alale ning läände jääb linnalise asustusega ala (Kiisa alevik), lõunasse väärtuslik maastik (Kurtna 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. Planeeringuga hõlmatav ala on planeeritud muuta äri- ja tootmisettevõtte maa-alaks, mis on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgi-kaubandushoone 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.

Algatav detailplaneering sisaldab Saku valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringus tehakse ettepanek planeeringuga hõlmatava ala maakasutuse juhtotstarvet muuta äri- ja tootmisettevõtte maa-alaks.

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

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

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

Käesoleval juhul soovitakse saada juhtotstarbeta maale äri- ja tootmismaa juhtotstarvet eesmärgiga rajada uued gaasielektrijaamad. Tegemist on nii olulise ruumilise mõjuga, kui ka olulise avaliku huviga ehitistega. Gaasielektrijaamade rajamisega tagatakse Eesti elektrivõrgu stabiliseerimine seoses desünkroniseerimisega Venemaa-Valgevene sünkroonala. 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 muutma. 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.

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 kahte elektrijaama, mille võimsus kokku on maksimaalselt 500 MW. Antud tegevuse planeerimise puhul pole seega eelhinnangu tegemine vajalik ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse seega selle vajadust põhjendamata.

Kui detailplaneeringu 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 ja Aksli maaüksustel.
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 ja Aksli maaüksuste detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamiseks.
4. Detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Saku Vallavalitsus, algataja ja kehtestaja on Saku Vallavolikogu (Juubelitammede tee 15, Saku alevik, Saku vald, Harjumaa). Detailplaneeringu koostaja on ().
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. Saku Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise korraldusest 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 KeHJ § 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 korraldusega saab tutvuda tööpäevadel Saku Vallavalitsuses ja Saku valla veebilehel <http://www.sakuvald.ee/algatatud-detailplaneeringud>.

10. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Eero Alamaa
vallavolikogu esimees