



Kobras OÜ  
Registrikood 10171636  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

TÖÖ NR 2025-213-3  
Aprill 2026

Huvitatud isik: OÜ Virumaa Energeetika

## AASA GAASIJAAMA DETAILPLANEERING

Juhataja:	Erki Kõnd
Vastutav spetsialist:	Priit Paalo
Maastikuarhitekt-planeerija:	Triinu Sinimets
Kontrollija:	Priit Paalo

Planeeringuala asukoht: Ida-Viru maakond, Lüganuse vald, Varja küla  
X= 6585600, Y= 676600

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Aasa gaasijaama detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Ida-Viru maakond, Lüganuse vald, Varja küla, Gaasielektrijaama (44201:001:1313)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kuni 400 MW elektrilise võimsusega gaasijaama ja selle toimimiseks vajaliku taristu rajamine. Planeeritava ala pindala on ca 7 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIIJA (DP koostamise korraldaja):	<b>Lüganuse Vallavalitsus</b> Registrikood 77000223
Kontaktisik:	<b>Susanna Apri</b> Tel 5307 2787 <a href="mailto:susanna.apri@lyganuse.ee">susanna.apri@lyganuse.ee</a>
DP algataja, vastuvõtja, kehtestaja:	<b>Lüganuse Vallavolikogu</b>
HUVITATUD ISIK:	<b>OÜ Virumaa Energeetika</b> Registrikood 17056387
Kontaktisik:	<b>Valdur Viiklepp</b> Tel 5615 2225 <a href="mailto:info@virumaaenergeetika.ee">info@virumaaenergeetika.ee</a>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras OÜ</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 5665 1909 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projekti juht / planeeringu koostajad:	<b>Priit Paalo</b> – projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Tel 566 200 79 <a href="mailto:priit@kobras.ee">priit@kobras.ee</a> <b>Triinu Sinimets</b> – maastikuarhitekt-planeerija <a href="mailto:triinu@kobras.ee">triinu@kobras.ee</a>
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> – geoloog, keskkonnaekspert (KMH litsents nr KMH0046) <b>Noeela Kulm</b> – keskkonnaekspert, KSH juhteksperdi abi (KMH litsents nr KMH0159)
Kontrollijad:	<b>Maikel Daniel</b> – keskkonnaekspert, KSH juhteksperdi abi <b>Priit Paalo</b> – volitatud maastikuarhitekt, tase 7 <b>Ene Kõnd</b> – tehniline kontrollija

### Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:  
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001;
  - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:  
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.  
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
  - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
  - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
  - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
  - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
  - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
  - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
  - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

## SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....</b>	<b>6</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	7
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	7
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>7</b>
2.1. ÜLDINFO.....	7
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	7
2.2.1. MAAKASUTUS.....	7
2.2.2. MULLASTIK, GEOLOOGILISED TINGIMUSED JA MAAVARAD .....	8
2.2.3. PINNAVESI JA MAAPARANDUSSÜSTEEMID.....	9
2.2.4. KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTIID, SH NATURA 2000 VÖRGUSTIKU ALAD JA MUUD LOODUSVÄÄRTUSED .....	9
2.3. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED .....	9
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED .....	9
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>10</b>
3.1. PLANEERINGULAHENDUSE KOOSKÕLA STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA .....	10
3.1.1. IDA-VIRU MAAKONNAPLANEERING 2030+ .....	10
3.1.2. LÜGANUSE VALLA ÜLDPLANEERING.....	10
3.2. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	11
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS .....	11
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	12
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	12
3.6. LIIKLUSKORRALDUS, JUURDEPÄÄSUTEED.....	12
3.7. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	13
3.8. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	13
3.9. OHUTUSNÕUDED, SH TULEOHUTUS.....	13
3.10. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD.....	14
3.10.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	14

3.10.2. KANALISATSIOONIVARUSTUS.....	14
3.10.3. VERTIKAALPLANEERIMINE, SADEMEVESI JA DRENAAZ .....15	15
3.10.4. ELEKTRIVARUSTUS.....	15
3.10.5. GAASIVARUSTUS.....	15
3.10.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	15
3.11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	16
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	18
3.13. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHADE MÕJUDE HINDAMINE .....	18
3.13.1. ASJAKOHADE SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD .....	18
3.13.2. ASJAKOHADE LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD.....	19
3.13.3. ASJAKOHADE MAJANDUSLIKUD MÕJUD .....	19
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	20
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	21

#### JOONISED:

Joonis 1. Asendiskeem M 1:12 000

Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:20 000

Joonis 3. Olemasolev olukord M 1:1000

Joonis 4. Põhijoonis M 1:1000

Joonis 5. Tehnovõrkude liitumispunktid M 1:10 000

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud üldplaneering (kehtestati 17.03.1999) nägi ette, et detailplaneering tuleb koostada, kui põllumajandustsooni rajatakse keerukama tehnoloogiaga ettevõtte. Pärast detailplaneeringu algatamist kehtestati Lüganuse valla territooriumil uus Lüganuse valla üldplaneering (29.05.2025 Lüganuse Vallavolikogu otsus nr 243), mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav tootmis- ja tööstushoonete kavandamisel.

Virumaa Energeetika OÜ esitas 22.10.2024 Lüganuse Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Varja külas Aasa kinnistul (taotlust täpsustatud 03.12.2024, alates 06.02.2026 Gaasielektrijaama kinnistu). Planeeringu algatamise taotluse kohaselt on planeeringu koostamise eesmärgiks kuni 400 MW gaasijaama rajamine, mis hakkab parandama energiavarustuskindlust Eestis ning pakkuma juhitava võimsuse teenust. Jaama tuleohtlike veeldatud gaaside maht jääb alla 5000 m<sup>3</sup>. Kavandatava tegevuse kirjelduses on toodud, et püstitatakse tootmis- ja juhtimishooned gaasijaama toimimiseks, lisaks suurendatakse elektrivõrgu infrastruktuuri ning rajatakse ühendus Eleringi gaasitrassiga. Vajadusel lisatakse uus 330 kV maakaabelliin Püssi alajaamast.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lüganuse Vallavolikogu 23.01.2025 korraldus nr 230 „Aasa gaasijaama detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on vastavalt planeeringu algatamise otsusele kuni 400 MW elektrilise võimsusega gaasijaama ja selle toimimiseks vajaliku taristu rajamine.

Lüganuse Vallavalitsus küsis 18.02.2025 kirjaga nr 6-1/39-12 Kliimaministeeriumi arvamust, kas kavandatava tegevuse vastu esineb riiklik huvi ja kas detailplaneeringu koostamine on põhjendatud või tuleks kaaluda riigi eriplaneeringu algatamist. Kohalik omavalitsus on seisukohal, et PlanS § 27 lõigete 1 ja 2 kohaselt ei kuulu Aasa gaasijaam nende ehitiste hulka, mis on loetletud Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määruses nr 102 "Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri". Sellest tulenevalt puudub vajadus riigi eriplaneeringu algatamiseks.

Kliimaministeeriumi hinnangul (18.03.2025 kiri nr 7-15/25/453-3) on tegemist gaasielektrijaamaga, mille elektriline nimivõimsus on vähemalt 150 megavatti, mis vastab planeerimisseaduse § 27 lõike 2 tingimustele riigi eriplaneeringu koostamiseks. Samas ei ole tegemist olulise ruumilise mõjuga ehitisega, mille asukohta valikul või toimimisel oleks suur riiklik või rahvusvaheline huvi (PlanS § 27 lõikes 1 nimetatud tingimus). Kliimaministeerium toetab gaasielektrijaama rajamist, kuna Eestis on juhitavaid tootmisvõimsusi esimesel võimalusel juurde vaja. Seetõttu tuleb leida võimalused detailplaneeringuga kiiresti edasi liikumiseks ilma riigi eriplaneeringuta. Elektrisüsteemi varustuskindluse tagamiseks on strateegiliselt oluline, et uusi juhitavaid tootmisvõimsusi, sh gaasil põhinevaid, lisanduks elektrisüsteemi võimalikult kiiresti. Tuginedes planeerimisseaduse § 27 lõikele 2, mille kohaselt tuleb riigi eriplaneering koostada elektrijaama puhul, mille nimivõimsus on vähemalt 150 megavatti ning mis vastab sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud tingimustele, leiab Kliimaministeerium, et riigi eriplaneeringu koostamine ei ole vajalik, kuna kavandatav ehitis ei vasta nimetatud tingimustele.

Planeeringuga kavandatu ei kuulu olulise ruumilise mõjuga ehitiste alla. Olulise ruumilise mõjuga ehitiseks on suurõnnetuse ohuga naftatoodete või A-kategooria suurõnnetuse ohuga eriti tuleohtlike veeldatud gaase käitlevate ettevõtete ehitised, kus aine maht on rohkem kui 5000 m<sup>3</sup>. Diislikütust hoiustatakse kohapeal mahus

kuni 5000 m<sup>3</sup> ning sellise koguse diisli kohapealsel hoiustamisel klassifitseerub ettevõtte B-kategooria ohtlikkusega ettevõtteks.

Lüganuse Vallavalitsus küsis 25.02.2026 kirjaga nr 6-1/39-32 Päästeameti arvamust Aasa gaasijaama detailplaneeringuga kavandatava tegevuse ohtlikkuse kohta. Päästeameti hinnangul (27.03.2026 kiri nr 7.2-3.3/1466-2) ei vasta kavandatav tegevus määruse 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ lg 1 ehitise kriteeriumile.

## 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Lüganuse valla üldplaneering (kehtestatud Lüganuse Vallavolikogu 29.05.2025 otsusega nr 243);
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25);
- Lemma OÜ töö „Aasa gaasielektrijaama detailplaneeringu ohuhinnang“;
- Kobras OÜ töö nr 2025-213 „Aasa gaasijaama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne“.

## 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Geoport OÜ poolt august-september 2022 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr A22-208. Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetele ja kohapealsetele vaatlustele.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala moodustab Lüganuse vallas Varja külas ligikaudu 7 ha suurune Gaasielektrijaama kinnistu (katastriüksuse tunnus 44201:001:1313). Planeeringuala piirneb põhjast, idast, kirdest ja loodest Aasa katastriüksusega (44201:001:1315). Edelast piirneb planeeringuala Tuulepargi katastriüksusega (44201:001:1314) ning lõunast Kohtla metskond 191 katastriüksusega (43801:001:0101).

Gaasielektrijaama katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

### 2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

#### 2.2.1. Maakasutus

Planeeringualal ning selle ümbruses põhja ja ida suunas on peamiselt tegemist haritava maa kõlvikuga. Planeeringualast läände jääb peamiselt metsamaa, mis on valdavalt eraomandis. Planeeringualast lõunasse jääb RMK-le kuuluv kinnistu, kus paiknevad ida-lääne suunaliselt kesk- ja kõrgpinge õhuliinid.

Gaasielektrijaama kinnistu on hoonestamata. Kinnistut lääneosale jääb kraavilõik. PRIA avaliku veebikaardi andmetel on planeeringualal registreeritud põllumassiiv (põllumassiivi nr: 26092973), kuid püsirohumaad ega

pärandniite alal ei esine. Pärandniitude tegevuskava lisa 3.1 kohaselt ei ole tegemist kõrge taastamisväärtusega või hooldatava (2020. a seisuga) alaga.

Maa- ja Ruumiameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse andmetel oli ala varasemalt arvel maaparandussüsteemi alana.

Gaasielektrijaama kinnistul puudub elekter, vesi, kanalisatsioon, side, kaugküte.

### 2.2.2. Mullastik, geoloogilised tingimused ja maavarad

Alal esinevad Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardirakenduse andmeil leetjad gleimullad (GI). Detailplaneeringu alale jäävad põllumajandusmaad ei ole Lügänu valla üldplaneeringuga arvatud väärtusliku põllumajandusmaa hulka.

Planeeringuala asub Viru lavamaal (nimetatud ka Kirde-Eesti lavamaaks) tasase pinnamoega alal. 2022.-2023. aastal viis Pinnaseuuringud OÜ Aasa kinnistul läbi geoloogilise uuringu, mille käigus puuriti 237 puurauku, sügavusega kuni 3,5 m. Puurimisega määrati kindlaks ala pinnaselõige, hinnati pinnase omadusi visuaalselt ja kontrolliti põhjavee esinemist.

Planeeringuala reljeef on tasane ja kerge langusega lõuna suunas. Geoloogiliselt paikneb Gaasielektrijaama kinnistu Põhja-Eesti Klindi tagusel moreentasandikul. Pinnakatte moodustab alal muld (paksus 0,2-0,9 m, enamasti 0,25-0,4 m), jääjärvelised liivad (enamasti õhukese mulla aluse kihina), savimöll (jääjärvelise savika pinnasega, mida iseloomustab värviline struktuur, liivakamate ja savikamate kihtide vahelduv esinemine) ning jääliustikuline moreen. Detailplaneeringu alal on mulla paksus kuni 0,5 m, selle all peenliiva paksus kuni 0,65 m, savimölli paksus kuni 1,65 m ning savimöllmoreeni paksus kohati enam kui 2,5 m.

Geoloogilise uuringu andmeil avanevad aluspõhjas alal Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikad ja mergli vahekihtidega lubjakivid.

Geoloogilise uuringu aruande kohaselt moodustavad pinnakatte ülemise osa muld ning jääliustikulised liiv, savimöll ja moreenpinnased. Aluspõhjaline lubjakivi jääb maapinnast vähemalt 0,7 meetri sügavusele, detailplaneeringualal asub lubjakivi vähemalt 2,8 m sügavusel maapinnast. Lubjakivi pind on kõrgemal ala lääne- ja loodeosas, ida suunas on pinnakatte paksus suurem ja lubjakivi asub sügavamal. Kevadel võib reljeefi madalamates osades vesi tõusta väga lühiajaliselt maapinnani, kuid see on ajutise iseloomuga ning vesi juhitakse drenaažisüsteemi ja kuivenduskraavide kaudu ära.

Geoloogilise uuringu andmetel asus põhjaveetase uuringualal enamasti moreenis ning vesi ilmus lubjakivi pealt. Samuti oli kasvupinnase all lamav liiva kiht veeküllastunud. Detailplaneeringualal registreeriti põhjaveetase ainult ühes puurkaevus, veetase oli 2,10 m sügavusel maapinnast. Ala veerežiimi mõjutavad kuivenduskraavid ning drenaažisüsteem. Maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjaveekiht on kavandatava tegevuse asukohas looduslikult keskmiselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Detailplaneeringualaga lõunas ja läänes piirnev ala on maapinnalt lähtuva reostuse eest nõrgalt kaitstud.

Detailplaneeringualal ei asu maavaravaru maardlaid. Aseri fosforiidimaardla (passiivsed varud) jääb planeeringu alast ca 1,3 km kaugusele lääne ja ca 1,8 km kaugusele põhja suunas.



### 2.2.3. Pinnavesi ja maaparandussüsteemid

Planeeringualal puuduvad pinnaveekogud. Planeeritav ala on igast suunast ümbritsetud kraavidega. Maa- ja Ruumiameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse andmetel on tegemist endise maaparandussüsteemi maa-alaga.

Varbe peakraav (EELIS kood VEE1071100) jääb planeeringualast ida poole ca 700 m kaugusele ning Kohtla jõgi (EELIS kood VEE1070700) jääb planeeringualast lõuna poole ca 380 m kaugusele. Varbe peakraav on ühtlasi riigi poolt korras hoitav maaparandussüsteemi ühiseesvool. Kummagi vooluveekogu kalda kaitsevööndid planeeringualale ei ulatu.

### 2.2.4. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustiku alad ja muud loodusväärtused

Detailplaneeringualal puuduvad kaitstavad loodusväärtused (looduskaitsealused alad ja objektid, sh Natura 2000 alad).

Vastavalt Lügänu valla üldplaneeringule ei kuulu detailplaneeringuala väärtuslike maastike hulka, samuti ei paikne ala rohevõrgustiku alal (piirneb lõuna suunast roheline võrgustiku tugialaga).

## 2.3. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub Ida-Viru maakonnas Lügänu vallas Varja küla lõunaosas. Lähimad tihedalt asustatud alad on Varja küla keskusala, Lügänu alevik ning Püssi linn, mis jäävad planeeringualast vastavalt põhja, lääne ja edela suunda ca 3,5 km kaugusele. Kohtla-Nõmme alevist jääb planeeringuala ligikaudu 5 km kaugusele.

Seisuga 01.01.2025 oli Varja külas 116 elanikku, Lügänu alevikus 403 elanikku ning Püssi linnas 897 elanikku.

Lähimad elukondlikud hooned paiknevad detailplaneeringu ala piirist ligikaudu 1,6 km kaugusel edelas Kohtla jõe ja raudtee vahelisel alal (Roodu aiandusühistusse kuuluvad eluhooned).

Planeeringualale lähim olemasolev tee paikneb alast ca 350 m kaugusel lõunas (tee nr 4370094 Püssi - Kohtla-Nõmme). Maa- ja Ruumiameti teeregistri kaardirakenduse andmetel on tegemist kruuskattega metsateega. Planeeringualast põhja suunda ca 650 m kaugusele jääb kruuskattega mitteavalikus kasutuses Varja uudismaa tee (nr 4370030) ning loode suunda ca 400 m kaugusele jääb Varja uudismaa tee (nr 4370028), mis on pinnaskattega ning samuti mitteavalikus kasutuses.

Varbe peakraav (EELIS kood VEE1071100) jääb planeeringualast ida poole ca 700 m kaugusele ning Kohtla jõgi (EELIS kood VEE1070700) jääb planeeringualast lõuna poole ca 380 m kaugusele. Varbe peakraav on ühtlasi riigi poolt korras hoitav maaparandussüsteemi ühiseesvool.

Kavandatavale tegevusele lähim kaitseala on Püssi mõisa park (KLO1200450), mis paikneb planeeringualast ca 3,5 km kaugusel läänes.

Lähim Natura 2000 võrgustiku ala asub ca 3,8 km kaugusel läänes (Uhaku loodusala, EELIS kood RAH0000683).

Alale lähimad kinnismälestised, ehitismälestistena kaitse alla võetud Püssi mõisa kohtumaja, viinavabrik, moonakamaja, park ning pargiait (19. saj) paiknevad alast ligikaudu 3,5 km kaugusel Püssi alevikus.

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

## 2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ei ole detailplaneeringu alal kehtivaid kitsendusi.

### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

#### 3.1. PLANEERINGULAHENDUSE KOOSKÕLA STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

##### 3.1.1. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+

Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ toetab energiaspektori ja tööstuse jätkusuutlikku arendamist, rõhutades vajadust tagada töökindel energiavarustus ja olemasoleva tehnilise taristu parem rakendamine. Planeering rõhutab Ida-Virumaa rolli Eesti olulisima energia tootmise piirkonnana, kus domineerib põlevkivienergeetika ning kus tööstuse ja tehnilise taristu arengut nähakse jätkuvalt keskse majandusarenguna. Energeetikasektorit ja sellega seotud taristut käsitletakse piirkonna majanduse ja tööhõive kandva sambana, mille kaasajastamine ja keskkonnamõjude vähendamine on seatud prioriteetideks. Dokumendis rõhutatakse tehnilise taristu planeerimise ja paiknemise sidumist keskustega, eesmärgiga tõsta võrkude kasutusmäära ja vähendada kulusid. Energeetikale viidatakse seoses koostootmisjaamade ja taastuvenergia integreerimisega olemasolevasse tööstustaristusse.

Ida-Virumaa maakonnaplaneeringus peetakse tööstust piirkonna arengu seisukohast väga oluliseks, kuid keskkonnaprobleemidest tulenevalt on seatud mitmeid tingimusi:

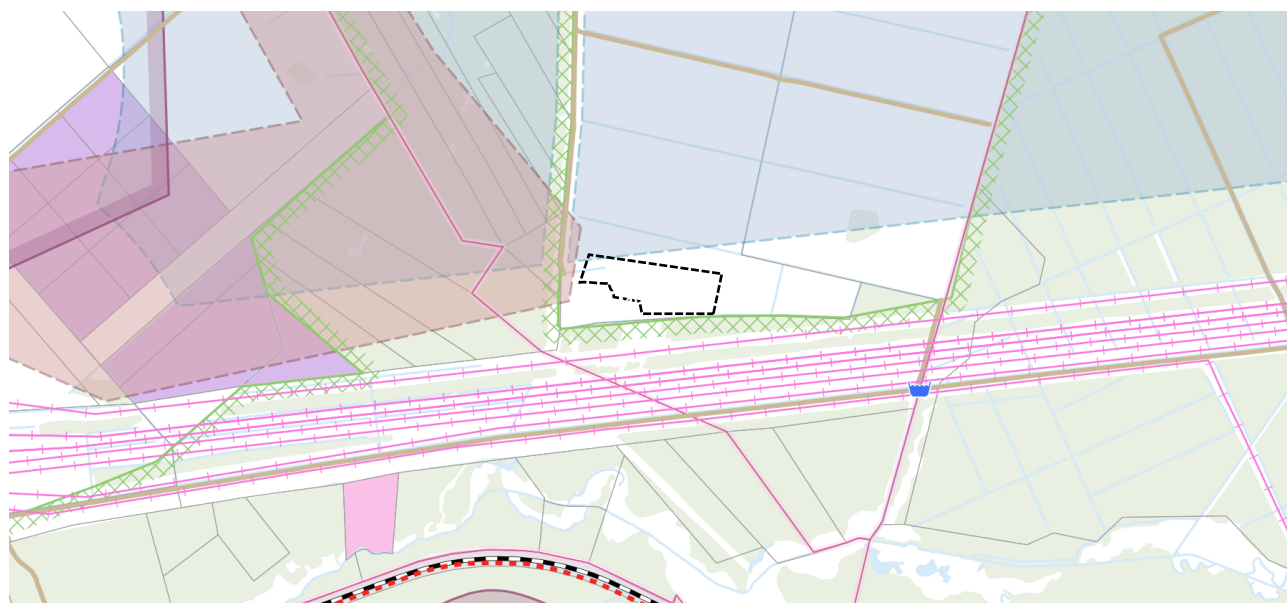
- Üldjuhul tuleks vältida uute ettevõtete rajamist, mis mõjutavad negatiivselt välisõhu saastetaset (sealhulgas põhjustavad lõhnahäiringut). Kui uue ettevõttega kaasnevad ka olulised positiivsed mõjud (näiteks märkimisväärne töökohtade loomine), tuleb iga juhtumi puhul eraldi hinnata kaasnevaid mõjusid keskkonnatervisele ning pöörata erilist tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele.
- Nii olemasolevatel kui ka uutel tööstusaladel, mis mõjutavad välisõhu kvaliteeti, tuleb igati soodustada parima võimaliku tehnika (PVT) ja leevendusmeetmete kasutuselevõttu heitkoguste vähendamiseks.
- Vastavalt välisõhu kaitse seadusele on linnalistel asustuseladel soovitatav pidevalt mõõta välisõhu saastatuse taset, juhul kui hindamisele eelnenud viie aasta jooksul tehtud pisteliste mõõtmiste või modelleerimise tulemused näitavad, et esmatähtsate saasteainete sisaldus välisõhus ületab ülemist hindamispiiri.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Ida-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ sätestatud üldpõhimõtetega.

##### 3.1.2. Lügane valla üldplaneering

Lügane valla üldplaneeringu (kehtestatud Lügane Vallavolikogu 29.05.2025 otsusega nr 243) kohaselt jääb detailplaneeringu ala hajaasustusega alale, Gaasielektrijaama kinnistul on tegemist põllumaaga (haritav maa) (MP). Põllumajandusliku tootmise puhul hoitakse väärtuslikud põllumajandusmaad üldplaneeringu kohaselt kasutusel, säilitades põllumajandusmaastike avatuse. Detailplaneeringualal olev põllumaa ei kuulu üldplaneeringu järgi väärtusliku põllumaa hulka.

Lügane valla üldplaneeringu maakasutusplaani (skeem 1) kohaselt jääb detailplaneeringualaga põhjas piirnevale alale potentsiaalselt sobiv ala tuulenergeetika arendamiseks. Planeeringualast lääne poole jääb Varja tuulepargi detailplaneeringu ala. Rohelise võrgustiku tugiala jääb väljaspoole planeeringuala (ida, lõuna ja lääne suunda).



Potentsiaalselt sobivad alad tuulenergeetika arendamiseks (Arendusvõimalused selguvad DP, KSH ja uuringute käigus) Varja tuulepargi detailplaneeringu alad Rohelise võrgustiku tugiala

**Skeem 1.** Väljavõte Lüganuse valla üldplaneeringu maakasutusplaanist (planeeringuala tähistatud musta kriipsjoonega).

Kehtivas üldplaneeringus on sätestatud, et äri- ja tootmisettevõtete rajamine on võimalik ka hajaasustusega aladel, sealhulgas põllu- ja metsamajanduse maa-aladel, tingimusel, et hooned ja rajatised vastavad üldplaneeringus sätestatud ruumilise arengu põhimõtetele ning valla väärtuste, visiooni ja strateegiliste eesmärkidega kooskõlas olevatele tingimustele.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse gaasielektrijaama rajamist olemasoleval Gaasielektrijaama kinnistul, järgides üldplaneeringus määratletud juhtotstarbe piiranguid ja ruumilise arengu põhimõtteid, mistõttu on planeering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

### 3.2. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lüganuse Vallavolikogu 23.01.2025 korraldus nr 230 „Aasa gaasijaama detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kuni 400 MW elektritootmisvõimsusega (ca 900 MW soojusvõimsusega) gaasielektrijaama ja selle toimimiseks vajaliku taristu rajamine. Gaasielektrijaam on olemuselt elektripaigaldis. Planeeritava gaasielektrijaama tehnoloogiana on lubatud kasutada nii gaasimootoreid kui ka -turbine. Tehnoloogia lõplik valik tehakse edasisel projekteerimisel.

Detailplaneeringus määratakse üldised ehitus- ja maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringulahendus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

### 3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga ei kavandata ala kruntideks jaotamist. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa.

Planeeringuga on lubatud rajada gaasielektriijaam koos seda teenindavate hoonete ja rajatistega. Planeeringu põhijoonisel on näidatud üks võimalik asendiplaaniline lahendus gaasielektriijaama rajamiseks. Lubatud on nii gaasimootorite kui ka -turbiinidega lahendus.

Suurema ohutuse tagamiseks ei ole soovitatav gaasi jaotus/-kompressorjaama ning kütusemahuteid paigutada kõrvuti.

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis.

### 3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud hoonestusala on määratud terve planeeringuala ulatuses, et paindlikult võimaldada parima asendiplaanilise lahenduse saavutamist. Hoonestusõiguse realiseerimisel tuleb arvestada detailplaneeringu ohuhinnangus (Lemma OÜ, 2026; KSH aruande lisa 3) esitatud tingimusi ja põhimõtteid, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritav gaasielektriijaam koos seda teenindavate hoonete ja rajatistega peab jääma krundile määratud hoonestusala sisse. Hoonestusalele ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

### 3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeringuga ei seata kitsendavaid arhitektuurinõudeid. Täpsed lahendused antakse edasisel projekteerimisel. Vajadusel võib territooriumi ümbritseda läbipaistva piirdega (võrkaed vms). Piirde kõrguse osas kitsendusi ei seata.

Täiendavalt tuleb edasisel projekteerimisel arvestada käesoleva detailplaneeringu ohutusnõuete ja keskkonnatingimuste peatükis ning ohuhinnangus (Lemma OÜ, 2026; KSH aruande lisa 3) esitatud nõudeid ja soovitusi.

### 3.6. LIIKLUSKORRALDUS, JUURDEPÄÄSUTEED

Planeeringualani kavandatakse kaks võimalikku juurdepääsuteed.

Planeeringualast ca 350 m kaugusele lõuna suunda jääb olemasolev tee nr 4370094 Püssi - Kohtla-Nõmme. Kavandatava Aasa 330 kV alajaamani on kavandatud uus juurdepääsutee lõunas paiknevalt Püssi – Kohtla-Nõmme teelt üle RMK-le kuuluva Kohtla metskond 191 kinnistu (kü tunnus 43801:001:0101). Tee rajamiseks on koostatud projekt, mis on kooskõlastatud RMK-ga. Nimetatud tee saab olema ka detailplaneeringu ala peamiseks juurdepääsuks.

Teine võimalik juurdepääs on põhja poolt piki Aasa katastriüksuse läänekülge, kus on hetkel olemasolev pinnastee. Vajadusel tuleb pinnastee rekonstrueerida, sh tuleb ümber ehitada sobivaks olemasolev ristumiskoht üle Aasa katastriüksuse põhjaservas paiknevate maagaasi ülekandetorustike (vt ptk 3.13.). Päästetehnika alternatiivse juurdepääsu võimaldamiseks tuleb teel tagada päästetehnika liikumist võimaldavad parameetrid.

Juurdepääsuteede kasutamiseks on käesoleva planeeringuga tehtud ettepanek juurdepääsuservituutide seadmiseks (vt ptk 3.8.).

Parkimine tuleb lahendada krundisisesealt. Täpne parkimiskohtade vajadus selgub edasisel projekteerimisel.

### 3.7. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal puudub väärtuslik haljastus. Olemasolev haljastus on lubatud vajalikus mahu likvideerida. Arvestades planeeringuga kavandatavate ehitiste mahtu, ei ole funktsionaalselt võimalik uushaljastuse rajamiseks ruumi jätta. Kuna planeeritav territoorium on ümbritsetud metsa- ja põllumaade ning tootmisaladega (üheski suunas ei paikne lähiümbruses planeeritava tegevuse suhtes tundlikke alasid), siis ei ole ka sisulist vajadust haljaspuhvri rajamiseks.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada edasisel projekteerimisel vastavalt vajadusele. Liigse valgusreostuse vältimiseks tuleb kasutada valgustuslahendusi, mille reflektorid on ehitatud nii, et valgustid on suunatud vaid valgustamist vajavale objektile ja üleliigse valguse hulk on minimaalne. Välisvalgustuse kavandamisel on mõistlik kaaluda ka anduritega valgusteid. Edasisel projekteerimisel on soovituslik rakendada Eesti standardis EVS-EN 12464-2:2025 toodud soovitusi, kui toodud põhimõtted on rakendatavad lähtudes käitise eripärast.

### 3.8. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuga tehakse ettepanek juurdepääsuservituudi määramiseks üle Aasa (kü 44201:001:1315), Tuulepargi (kü 44201:001:1314) ja Kohtla metskond 191 (kü 43801:001:0101) kinnistute.

Samuti tehakse juurdepääsuservituudi ettepanek ala põhjaosast üle Aasa (kü 44201:001:1315), Turba (kü 43701:003:0980), Heina (kü 44201:001:1189), Varjaoja (kü 43701:002:0680), Soodumäe (kü 43701:002:0750) ja Ploomi (kü 44201:001:0304) kinnistute avalikus kasutuses oleva Varja külateeni (tee nr 4370031) Varja külatee kinnistul (kü 43801:001:0357).

Detailplaneeringuga tehakse ka ettepanek seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude talumiseks kaitsevööndite ulatuses.

Servituutide täpne paiknemine tuleb lahendada edasisel projekteerimisel ja servituutide sõlmimisel.

### 3.9. OHUTUSNÕUDED, SH TULEOHUTUS

Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb järgida siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded“ nõudeid.

Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb arvestada võimalike õnnetusstsenaariumitega ning kavandada lahendus viisil, mis väldib tulekahju või muu õnnetuse levikut teistele ehitistele ja rajatistele.

Tulekahju edasikandumise ohu minimeerimiseks on soovitatav mootorid grupeerida rühmadena hoonetesse ning tagada hoonete vahelised vajalikud tuleohutuskujad. Alternatiivina tuleb hooned jagada tuletõkkeseksioonideks.

Looduslikest ohuteguritest tuleneva tulekahjuohu vältimiseks tuleb planeeringualale kavandatavatele kütusemahutitele paigaldada piksekaitsesüsteem. Samuti tuleb planeeritavad mootori/turbiinihooned ning trafod varustada ATS süsteemiga ja piksekaitsesüsteemiga ning neil peab olema statsionaarne automaatne tulekustutussüsteem.

Kõikide transformaatorite vahele on ette nähtud tuletõkke seinte rajamine.

Piisava ruumi olemasolul planeeringualal on edasisel projekteerimisel soovitatav trafod kavandada nii, et hooned jääksid väljaspoole trafo põlengu korral tekkivat ehitist ohustavat ala.

Võimalusel tuleb gaasi jaotusjaam/kompressorjaam kavandada väljaspoole vedelkütuse mahutipargi ja trafode põlengu korral tekkivat ehitisi ohustava ohuala ulatust ja väljaspoole hoonete tuleohutuskujaga. Sellise lahenduse korral on minimeeritud oht teiste õnnetusjuhtumite korral põlengu ja kahjustuste ülekandumiseks gaasi jaotusjaama seadmetikule.

Planeeringualale kavandatavate kütusemahutite kavandamisel tuleb lähtuda siseministri 27.05.2024 määruse nr 14 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ ning keskkonnaministri 20.09.2019 määruse nr 42 „Naftasaaduse, põlevkiviõli, selle saaduse ja biokütuse hoidla planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded“ nõuetest.

Gaasipaigaldise kavandamisel, rajamisel ja käitamisel tuleb järgida majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määrust nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“.

### 3.10. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Liitumispunktide asukohad ja planeeritavate tehnovõrkude trasside paiknemised on orienteeruvad ning täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

#### 3.10.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringualale on kavandatud joogi- ja olmevee vajaduste rahuldamiseks puurkaevu rajamine.

Puurkaevu ümber tekib vee kvaliteedi ja ehitiste kaitseks hooldusala 10 m ulatuses, kui vee võtmine jääb alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas (veeseadus § 154). Kui vee võtmine ületab 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas ja põhjaveekiht on keskmiselt kaitstud, tekib sanitaarkaitseala ulatusega 30 m. Sanitaarkaitseala võib vajadusel ulatuda kuni 50 m, sõltuvalt vee võtmise mahust ja põhjaveekihti kaitstusest (veeseadus § 149). Gaasielektrijaama toimimiseks vajalik veetarve selgub edasisel projekteerimisel. Planeeringu põhijoonisel on näidatud planeeritava puurkaevu eeldatav võimalik hooldusala (10 m) või sanitaarkaitseala (30 m).

Põhjaveevõtuks üle 10 m<sup>3</sup> ööpäevas (või 150 m<sup>3</sup> kuus) ja tööstusterritooriumilt sademevee juhtimiseks suublasse peab olema veeluba veeseaduse § 187 p 2 ja 6 alusel. Kui kavandatav põhjaveevõtt ületab 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ja kavandatud kinnitatud põhjaveevarudest, siis peab puurkaevu projekteerimisel sellega arvestama.

Tuletõrje veevarustuseks on alale planeeritud kokku kaks tuletõrje hüdranti ala loode- ja kaguossa tee äärde. Üks hüdrant saab toite alale planeeritud tiigist ning teine veemahutist. Vajadusel võib alale rajada täiendavaid hüdrante veetorustike ja pumplate abil.

#### 3.10.2. Kanalisatsioonivarustus

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonivõrk. Planeeringualal tekkiv heitvesi kogutakse kokku ja juhitakse kogumismahutisse, mida perioodiliselt tühjendatakse. Kogumismahuti maht ja torustike paiknemine täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritaval gaasielektrijaamal ei teki olulisel määral heitvett, mistõttu pole põhjendatud septik- ja imbsüsteemide või omapuhasti kasutamine. Reovee puhastamise vajadus on seotud üksnes olmevajadustega.

### 3.10.3. Vertikaalplaneerimine, sademevesi ja drenaaz

Saju-, pinna- ja drenaazvete ärajuhtimine on võimalik sademeveetorustike ja -kraavide kaudu, mis koguvad alalt kokku üleliigse sademevee.

Planeeringualal tekkiv sademevesi on kõvakattega aladelt planeeritud kokku koguda ning juhtida alale planeeritud sademevee ühtlustustiiki, mille ülevool on juhitud planeeringuala põhjapiiril paiknevasse kraavi. Kraav on ühenduses ala idaosas paikneva Varbe peakraaviga, mille puhul on tegemist maaparandussüsteemi eesvooluga (maaparandussüsteemi kood 1107110020000). Lisavee juhtimine maaparandussüsteemi (Varbe peakraavi) tuleb kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga (MaaParS § 53).

Vastavalt kehtivale Lüganuse valla üldplaneeringule tuleb tootmisaladel võtta kasutusele tehnilisi lahendusi sademevee pinnasesse immutamiseks ning tagada sademevee puhastamine (õli-, bensiini- ja liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid).

### 3.10.4. Elektrivarustus

Planeeringuala tarbeelektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 12.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 506157. Detailplaneeringu alal on ette nähtud uus komplektalajaam planeeritava gaasielektrijaama sissepääsu värava lähedusse. Planeeritud alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 20 kV maakaabelliiniga keskpinge liinist Püssi-Käva 20 kV õhuliinimastist M15.

Planeeritava gaasielektrijaama tootmistegevusega seotud kõrgepinge elektriühendus on kavandatud 330 kV maakaabelliiniga Püssi alajaamast (täpsustatakse edasisel projekteerimisel).

### 3.10.5. Gaasivarustus

Vastavalt Elering AS 04.08.2025 kirjale nr 12-9/2025/483 jäävad Aasa katastriüksuse põhjaossa Elering AS omanduses olevad D-kategooria maagaasi ülekandetorustikud T210 ja T120, mille projekteeritud tööõhuhud on 38 bar ja nominaalsed läbimõõdud DN 200 (T210) ja DN500 (T120).

Planeeringuala gaasivarustus on kavandatud väljavõttena Aasa katastriüksuse (44201:001:1315) põhjapiiril kulgevast gaasitorustikust. Gaasiühenduse liitumise täpne lahendus tuleb lahendada edasisel projekteerimisel ja koostöös ettevõttega Elering AS. Planeeritava gaasitrassi kulgemine on planeeritud Aasa katastriüksuse läänepiiril olemasoleva pinnastee ääres. Gaasitrassi põhimõtteline paiknemine on näidatud planeeringu joonisel 5.

### 3.10.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 10.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39980343. Liitumispunkt on sidekaev PSI112. Täpsemad tehnilised tingimused antakse ehitusprojekti käigus. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Kavandatava gaasielektrijaama ja Püssi alajaama vaheline otseside ühendus on võimalik lahendada 330 kV elektri maakaabelliiniga samas koridoris.



### 3.11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Gaasielektrijaama katastriüksus asub maaparandussüsteemide registrist välja arvatud reguleeriva võrgu alal ning sellel asub drenaažisüsteem, mille mõjuga peab ehitamisel arvestama. Ehitusele ette jääv torustik on vajadusel lubatud likvideerida, kuid seejuures tuleb tagada, et antud katastriüksus jääb ka edaspidi liigvee vabaks. Lisavee juhtimine maaparandussüsteemi (Varbe peakraavi) tuleb kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga (MaaParS § 53).

Vastavalt Terviseameti 06.08.2025 kirjale nr 9.3-4/25/749-3 paikneb Lüganuse vald kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas ning planeeringualale tööruumide rajamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega, mille kohaselt on õhu radoonisisalduse viitetase tööruumides 300 Bq/m<sup>3</sup>, kui valdkonda reguleerivates õigusaktides ei ole sätestatud teisiti. Soovitatud on järgida EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ sätestatud nõudeid. Määruse nõuete järgmisel ei ole ette näha olulist mõju põhjavee kvaliteedile. Arvestades, et tarbitavad põhjavee kogused on marginaalsed (üksnes kohapealseteks olmevajadusteks), siis ei kaasne olulist mõju ka põhjavee kogusele.

Planeering ei välista alternatiivkütuste kasutuselevõttu tulevikus. Nende kasutuselevõtul tuleb koostada vastavad riskianalüüsid ja muud kemikaalseadusest tulenevad analüüsid ning need kooskõlastada Päästeametiga ja Tarbijakaitse- ja Tehnilise Järelevalve Ametiga.

Vastavalt Aasa gaasijaama detailplaneeringu KSH aruandele tuleb planeeringulahenduses ning edasistes projekteerimise ja käitamise tegevustes arvestada alljärgnevalt toodud mõjude vältimise/minimeerimise meetmeid:

- kuna alal on olemasolevad kraavid või rajatakse uued, millest vesi suubub vooluveekogusse, on asjakohane vajadusel (sette vooluveekogusse kandumise ohu korral) paigaldada planeeringuala piirile ehitusaegsed settekraan(id) kraavi(kraavidesse);
- kui puurkaevust(dest) vajaminevad veevõtukogused on suured, on soovitatav enne veevõtuks kasutatava põhjaveekogumi/põhjaveekihi lõplikku valikut hinnata, kas veevõtt põhjustab või võib põhjustada seotud põhjaveekihi vee liigvähendamist;
- vajalik on teha täpsustav müra arvutuslik hinnang (tarnija poolt garanteeritud müratasemete/summutusefektiivsuse andmete alusel) arendustegevuse hilisemas faasis, kui müratasest mõjutavad asjaolud (tehnoloogia jne) on täpsustunud ning töötada vajadusel välja täpsemad tehnilised meetmed müra vähendamiseks tasemeni, mis tagab:



- a) kogumina kõikidel müratundlikel aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud asjakohaste müra normtasemetega piirväärtuste järgimise;
- b) et merikotka püsielupaigas (KLO3003114) pesapuu kõrgusel ei ületata suurimat lubatud mürataset (45 dB(A)) olukorras, kus püsielupaiga lähedusse ei ole rajatud/ei rajata tuuleparki(e)<sup>1</sup>;
- välisõhu saasteainete (eelkõige lämmastikdioksiidi) ohjamiseks (õhukvaliteedi piirväärtustest kinnipidamise tagamiseks) peab töökorralduslike või tehniliste võtetega tagama, et olukorras, kus gaasimootorid peavad töötama diislikütusel, tagatakse, et korraga ei tööta rohkem kui 59 gaasimootorit ning korstende kõrgus ei tohi olla alla 40 m (kui realiseerub analüüsitud parameetritega stsenaarium). Eeltoodud meetmeid võib asendada, kui tõendatult saavutatakse muude meetmetega (sh kõigi mootorite käitamisel nende võimsuse/koormuse reguleerimine) õhukvaliteedi piirväärtuste järgimine;
  - välisõhu saasteainete osas, kui selgub vajadus muuta/asendada KSH aruandes analüüsitud stsenaariumeid või välisõhu saasteainete ohjamise meetmeid, mille tulemusel on heiteallikast väljuv lämmastikdioksiidi kontsentratsioon suurem (hetkeline/vähemalt 30 minutilise prooviperioodi kontsentratsioon > ca 32 mg/Nm<sup>3</sup> gaasimootorite puhul; ööpäeva keskmine > ca 44 mg/Nm<sup>3</sup> gaasiturbiinide puhul), tuleb tagada, et muudatuse/asenduse tulemusel oleks kogumina tagatud väljaspool käitise tootmisterritooriumi keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid" lisas 1 toodud asjakohaste õhukvaliteedi piirväärtuste järgimine planeeringuala, kui terviku, kõigi tegevuste kontekstis;
  - soovitatav on mõlema stsenaariumi (gaasiturbiinid ja gaasimootorid) puhul võtta kasutusele põletusseadmed, millel on või millele saab lisada lämmastikoksiidide heitkoguste vähendamise võimekuse (vastavad lisaseadmed vajadusel);
  - käitise projekteerimisel võtta arvesse energiatõhususe esikohale seadmise põhimõtet, kui soovitakse taotleda toetusi rahastusallikatest, kus nimetatud põhimõtte või teatis nr 2021/C 373/01 metoodika järgimine on kohustuslik;
  - käitise projekteerimisel võtta arvesse vajadust tagada kavandatava tegevuse kliimakindlus kliimaneutraalsuse seisukohast ning tehnoloogia valikul arvestada vajadusega enne 2050 aastat minna üle kütusele, mille tulemusel ei paisata uut süsinikdioksiidi või üldse ei tekitata selle heidet;
  - valgusreostuse ohjamiseks järgida Eesti standardis EVS-EN 12464-2:2025 toodud põhimõtteid välisvalgustuse osas;

---

<sup>1</sup> Kui piirkonda rajatakse planeeringute alusel kavandatud elektriütlid, muutub suure tõenäosusega praegune pesitsuskoht merikotkale ebasobivaks ja planeeringute realiseerimisel tuleb tõenäoliselt rakendada hüvitusmeetmeid, mille tulemusel merikotkas praeguses pesitsuskohas pesitsemist ei jätku. Sel juhul ei ole asjakohane arvestada vajadusega tagada merikotka püsielupaigas sobiv müratase.

- kui alale tuuakse kasvupinnast ka väljastpoolt planeeringuala, ei tohi kasutada kasvupinnast, mis võib sisaldada võõrliikide seemneid (sh pärineb teadaoleva võõrliigi kasvukohast);
- koostöös Evecon OÜ ja Enery Estonia OÜ tuuleparkide kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ala nr 3 ning Varja tuulikupargi detailplaneeringuala nr 2 arendajatega tuleb leida lahendus, kuidas projekteerida tegevused (sh tuulepargi kavandatud tegevused) selliselt, et planeeringuala ei jääks elektrituulikute labade küljest jäätükkide paiskumise ohualasse või sellest nähtusest (elektrituulikute labade küljest jäätükkide paiskumine) tingitud risk oleks minimeeritud. Asjakohane on koostöös tuuleparkide arendajatega leida probleemile lahendus, nt lähimate tuulikute rajamisel kasutada jäätumisvastase süsteemiga tuuliku labade lahendust;
- Aasa gaasielektrijaama detailplaneeringu ohuhinnangus (Lemma OÜ, 2026; KSH aruande lisa 3) on käsitletud erinevate võimalike õnnetuste ennetusmeetmetena eeskätt planeeringu staadiumis rakendatavaid ja planeeringus seatavaid ehitusnõuetes väljenduvaid meetmeid, mida tuleb edasisel projekteerimisel arvestada. Käitise töökorralduslikud riskide ennetusmeetmed on võimalik välja töötada käitisele siis kui toimub B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõttele kemikaaliohutuse alaste dokumentide koostamine;
- mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseseaduse § 31 ettenähtud tegevused;
- gaasielektrijaama mürarikkaid ehitustöid teha väljaspool merikotka pesitsusperioodi (15.02-31.07) ning võimalikult palju GEJ-ga seotud liiklust peab toimuma mööda lõunapoolset juurdepääsuteed (Kohtla-Nõmme – Püssi teelt).

### 3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Edasise projekteerimise käigus tuleb ette näha meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine normdokumendist.

### 3.13. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

#### 3.13.1. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

Planeeringualaga ei piirne elamualasid ning lähimad elamualad asuvad planeeringualast ligikaudu 1,6 km kaugusel. Elanike igapäevaelule avalduv mõju on eeldatavalt väike ning piirdub peamiselt ehitusperioodil tekkivate ajutiste häiringutega, sealhulgas suurenenud liikluskoormuse ning ehitustöödega kaasneva müra ja tolmu. Need mõjud on ajutised, lokaalsed ning seotud peamiselt tööde teostamise perioodiga.

Planeeritud ei ole tegevusi, mis võiks omada otsest või kaudset mõju inimese tervisele läbi heite õhku, vette või pinnasesse, sest kõik kaasnevad heited ohjatakse viisil, et nad ei omaks mõju inimeste tervisele. Gaasielektrijaam rajatakse tootmismaaale ja vastab B-kategooria ohutusnõuetele, mistõttu ei ole ette näha olulist mõju elanike turvatundele. Kogukonna jaoks avaldub pigem positiivne mõju regionaalse energiavarustuskindluse paranemise kaudu.

Planeeringualal kultuurimälestisi ei paikne ning lähimad kaitstavad kultuuriobjektid asuvad ligikaudu 3 km kaugusel lääne suunas Püssi alevikus. Selline kaugus tagab, et kavandatav gaasielektrijaam ei mõjuta

kultuuripärandi nähtavust, säilimist ega kasutustingimusi. Samuti ei paikne piirkonnas puhke- või kultuuritegevuse jaoks olulisi alasid, mille kasutust rajatis võiks häirida.

### 3.13.2. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringuala on peamiselt haritava maana kasutatud tootmismaa, millel puuduvad kaitstavad loodusobjektid, Natura 2000 võrgustiku alad ning muud olulised loodusväärtused. Planeeringualale lähimad kaitstavad loodusobjektid (nt KLO9133783 ja KLO3003114) paiknevad 1 km raadiuses.

Planeeringuala piirkonnas elavate liikide võimalikke toitumisasasid ei vähendata ulatuses, mis võiks liike oluliselt mõjutada. Planeeringualalt võib levida Varja merikotka püsielupaiga (KLO3003114) ja elupaiga/leiukoha (KLO9133783) alale müra, lõhn, saasteained ja öine valgus, kuid seda mitte olulises koguses kaitstava loodusobjekti kaitse-eesmärkide mõjutamise seisukohalt, eeldusel et täidetakse Aasa gaasijaama detailplaneeringu KSH aruandes ja selle lisades esitatud meetmeid. Arvestades ruumilist paiknemist ja planeeringuga ettenähtavaid tehnilisi ja töökorralduslike lahendusi (nt hoidmisehitiste parima võimaliku tehnika järgimine, mürasummutite ja madal eriheitega kütuse kasutamine jne), ei ole oodata olulist mõju piirkonnas asuvatele kaitstavatele loodusobjektidele.

Lähim Natura 2000 ala (Uhaku loodusala) paikneb ligikaudu 3,8 km kaugusel ning lähim kaitseala – Püssi mõisa park – jääb enam kui 3 km kaugusele. Planeeringuga kavandatud tegevused on planeeritud selliselt, et ka tegevuste kaudsed mõjud ei mõjuta Natura 2000 alade terviklikkust ega kaitse-eesmärke. Arvestades ruumilist paiknemist ja planeeringuga juba ettenähtud tehnilisi lahendusi, ei saa eeldada mõju piirkonnas asuvate Natura 2000 võrgustiku alade terviklikkuse ja kaitse-eesmärkide suhtes.

Ala ei asu rohevõrgustiku tugialal ega koridoris, mistõttu ei eelda kavandatav tegevus olulist sekkumist väärtuslikesse maastikuelementidesse. Kuna tegemist on varem kasutuses olnud põllumajandusmaaga, ei kaasne planeeringuga olulist mõju looduslikele elupaikadele ega tundlikele kooslustele. Looduskeskkonna seisukohalt olulisemad mõjud on peamiselt seotud ehitustöödega ja jäävad hinnanguliselt lokaalseks. Arvestades ala varasemat kasutust ja oluliste loodusväärtuste puudumist planeeringualal, ei ole kavandatava gaasielektrijaama rajamisel oodata märkimisväärset negatiivset mõju looduskeskkonnale.

### 3.13.3. Asjakohased majanduslikud mõjud

Kavandatav Aasa gaasielektrijaam avaldab majanduslikku mõju peamiselt üleriigilisel tasandil, olles oluline Eesti energia- ja kliimapoliitika eesmärkide täitmisel ning elektrisüsteemi varustuskindluse tagamisel. Riiklikud strateegiad, sh REKK 2030, ENMAK 2030 ja 2035 ning Kliimapoliitika põhialused aastani 2050, rõhutavad vajadust arendada uusi juhitavaid elektritootmisvõimsusi, et toetada taastuvenergia osakaalu kasvu, tagada süsteemi stabiilsus ja pakkuda sagedusresERVE. Gaasielektrijaamad on strateegiliselt olulised, sest need võimaldavad kiiresti reageerida elektrisüsteemi kõikumistele ning toetavad energiapoliitika ja üleminekuajavahetuse energiavarustust.

Kohalikul tasandil on majanduslik mõju eeldatavasti pigem tagasihoidlik. Ehitusfaasis võib tekkida ajutine täiendav nõudlus teenuste, taristu ja tööjõu järele, kuid püsivaid töökohti lisandub piiratud arv. Kokkuvõtlikult toetab kavandatav tegevus Eesti energiasüsteemi stabiilsust ja varustuskindlust ning aitab ellu viia riiklike energiapoliitilisi eesmärke, samal ajal kui kohalikule majandusele avalduv otsene mõju on piiratud ja peamiselt ajutine.

### 3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Planeeritud hoone väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Võimalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Vastavalt Elering AS 04.08.2025 kirjale nr 12-9/2025/483 jäävad planeeringualast põhja poole Elering AS omanduses olevad D-kategooria maagaasi ülekandetorustikud T210 ja T120. Kõik edasised ehitusprojektid, -dokumendid, mis hõlmavad gaasitorustikku ja selle kaitsevööndit ning ohutuskujat, tuleb Elering AS-iga eelnevalt kooskõlastada ning koostada (gaasitorustikku puudutavas osas) vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele. Juhul kui edasistes projekteerimise või ehitustööde faasides tekib vajadus teha muudatusi gaasitorustiku ning selle kaitsevööndit ja/või ohutuskujat puudutavas osas, tuleb need muudatused esitada eelnevalt kirjalikuks kooskõlastamiseks Eleringile. Kõik kulud edasiste projektide realiseerimiseks vajavate tööde läbiviimiseks gaasitorustikul kuuluvad ja on tööde tellija kanda.

Kui juurdepääsuks (k.a ajutiselt ehitusaegseks) hakatakse kasutama Varja külast tulevat põllumajanduslikku pinnasteed, mis kulgeb Aasa (44201:001:1315) ja Turba (43701:003:0980) kinnistul üle gaasitorustiku, tuleb olemasolev ületuskoht ümber ehitada sobivaks. Gaasitorustiku ja tee ristumise koha väljaehitamiseks tuleb koostada tööprojekt vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele.

## 4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte kaasatavatest osapooltest ja koostöö tegijatest (isikud ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatud tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle strateegilise planeerimisdokumendi vastu) antakse tabelis 1.

**Tabel 1.** Kooskõlastused ja koostöö

	Kuupäev	Isik/asutus	Kooskõlastus / aramus	Nimi ja amet
Kooskõlastajad		Keskkonnaamet		
		Maa- ja Ruumiamet		
		Päästeamet		
		Terviseamet		
		Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus		
		Kaitseministeerium		
		Riigimetsa Majandamise Keskus		
Kaasatavad		MTÜ Lüganuse Külaselts		
		TMV Green OÜ		
		Eesti Tuuleenergia Assotsiatsioon		
		MTÜ Eesti Taastuvenergia Koda		
		SA Eestimaa Looduse Fond		
		Elering AS		
		Telia Eesti AS		
		Elektrilevi OÜ		
		Kliimaministeerium		

	Eesti Geoloogiateenistus		
	MTÜ Lüganuse Tagaküla		
	Virumaa Energeetika OÜ		
	Evecon Wind OÜ		
	Sustainable Investments OÜ		
	Varja Windfarm OÜ		
	VKG Wind OÜ		
	Multiland OÜ		
	Sunly Wind OÜ		
	MTÜ Püssi Linna Selts		
	MTÜ Keskkonnasõbralik Lüganuse		
	Eraisikud		