

SAUE VALLA ÜLDPLANEERING

2012

Kehtestatud Saue Vallavolikogu 29.11.2012 otsusega nr 89

SISUKORD

SELETUSKIRI

Eessõna.....	4
1. Valla ruumilise arengu põhimõtted.....	5
2. Ettepanekud Harju maakonnaplaneeringu I etapi ning maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" täpsustamiseks.....	5
3. Mõisted.....	6
4. Maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine	7
4.1. Maa-alade üldised kasutamistingimused.....	7
4.2. Ehituskeelualad	9
4.3. Uue hoonestuse rajamine hajaasustusega alal	9
4.4. Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal.....	10
4.5. Arhitektuursed nõuded.....	11
4.6. Alevike ja külade tsooneerimine	12
5. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine	13
5.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad	13
5.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud.....	13
6. Tiheasustusega alade määramine.....	14
7. Väärtuslike maastike, põllumaade ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine	14
8. Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine.....	15
9. Teede ja tänavate ning raudteede asukoha ja liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine.....	17
10. Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras.....	19
11. Reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade piiride, põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine.....	19
12. Puhke- ja virgestusalade määramine	20
13. Keskkonnamõju strateegilise hindamise ning hädaolukorra riskianalüüsi tulemuste arvestamine	21
14. Detailplaneeringute koostamise vajadus ja majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks.....	21
15. Rakendussätted.....	23

KAART

- Saue valla üldplaneering M 1:20 000 koos rohevõrgustiku, pinnase radoonisisalduse ning põhjavee kaitstuse väikeste teemakaartidega

LISAD

- Lisa 1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Lisa 2. Kultuurimälestiste riiklikku registrisse kantud mälestised (seisuga 22.02.2012);
- Lisa 3: Pärandkultuuri objektid (seisuga 22.02.2012);
- Lisa 4. Üldplaneeringu menetlusdokumendid (paberkandjal Saue Vallavalitsuses).

Eessõna

Saue valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) koostamine algatati Saue Vallavolikogu 22.04.2010 otsusega nr 023 „Saue valla üldplaneeringu koostamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”.

Üldplaneering on koostatud valla haldusterritooriumi kohta ning selle koostamise aluseks on valla arengukava, Harju maakonnaplaneering ja naaberomavalitsuste üldplaneeringud, riiklikud ning Saue valla õigusaktid. Üldplaneeringu koostamisel on lähtutud ka Saue Vallavolikogu 27.05.2010 otsusega nr 026 „Saue valla üldplaneeringu lähteseisukohad” antud suunistest.

Üldplaneeringu olulisemateks ülesanneteks on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine ning maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine.

Üldplaneering koosneb seletuskirjast, kaardist (täpsus kihiti M 1:20 000; lisaks on esitatud väikesed teemakaardid rohevõrgustiku, pinnase radoonisisalduse ning põhjavee kaitstuse kohta) ning lisadest (keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, kultuurimälestiste ja pärandkultuuriobjektide nimekiri, planeeringu menetluskirjandus). Üldplaneering on kättesaadav nii paber kandjal Saue Vallavalitsuses kui digitaalselt Saue valla kodulehel (v.a menetluskirjandus, mis on kättesaadavad vaid paber kandjal Saue Vallavalitsuses). Üldplaneeringu kaardi on koostanud OÜ Dereevos (esindaja Eduard Pukkonen), seletuskirja Saue Vallavalitsuse ametnikud (vastutav isik ehitus-, planeerimise- ja maaosakonna juhataja Kalle Pungas) ning keskkonnamõjude strateegilise hindamise on teostanud FIE Tõnu Oja.

Kaardi alusena on kasutatud Eesti põhikaarti M 1:10 000. Üldplaneeringu kaardimaterjali koostamisel on kasutatud MapInfo tarkvara.

Üldplaneeringu koostamisel ja piirangute kaardile kandmisel on kasutatud õigus- ja haldusakte ning vastavate asutuste andmeid seisuga 01.06.2010, mida on planeeringu kooskõlastamise tulemusel parandatud vastavalt asutustest laekunud ettepanekutele ja märkustele.

1. Valla ruumilise arengu põhimõtted

Valla ruumilise arengu põhimõtted on järgmised:

- Üldplaneering põhineb Saue valla arengukaval, andes sellele ruumilise mõõtme kuni aastani 2026.
- Säästva arengu põhimõtete järgimine, loodusliku ning kultuurilis-ajaloolise mitmekesisuse säilitamine ja arendamine.
- Kantide (paikkondade) põhine lähenemine, kohalike (küla)kogukondade soovide arvestamine.
- Vallaelanike arvu reguleerimine tiheasustusalade etapiviisilise kavandamise kaudu (seotuna valla majanduslike võimalustega avaliku infrastruktuuri rajamiseks, uueselanike sujuvaks kohalikku kogukonda sulandumiseks jm).
- Lähtumine olelusringi toimimise põhimõttest, kavandatavate tegevuste kõigi eeldatavate (nii sise- kui välis-) kulude arvestamine.
- Teemade omavaheline integreeritus – erinevates eluvaldkondades kavandatavate tegevuste vastasmõjude arvestamine.
- Oluliste mõjudega tegevuste kavandamisel erinevate alternatiivide väljatoomine ja nende kompleksne kaalumise.
- Koostöö naaberomavalitsustega ühiste või omavahel seotud avalike ja erateenuste ning infrastruktuuriobjektide kavandamiseks.

2. Ettepanekud Harju maakonnaplaneeringu I etapi ning maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" täpsustamiseks

(vt üldplaneeringu kaarte):

1. Täpsustada tiheasustusega alade tunnuseid ja perspektiivseid tiheasustusega alasid Saue valla osas.
2. Täpsustada Tallinna raudtee ümbersõidu trassi asukohta.
3. Täpsustada Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" esitatud rohevõrgustiku piire ja toimimist tagavaid tingimusi.

4. Täpsustada gaasitrassi Baltic Connector asukohta. Täpsustused on kooskõlas gaasitrassi rajamiseks koostatava Saue valla vastava teemaplaneeringuga „Maagaasi D-kategooria torustiku paiknemine Saue valla territooriumil“.

3. Mõisted

Üldplaneeringus kasutatud mõisted on määratletud kehtivates õigusaktides ja käesolevas üldplaneeringus. Alljärgnevat mõisteid kasutatakse üldplaneeringus järgmises tähenduses:

MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVE on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad;

PERE- JA RIDAELAMUMAA (maakasutuse juhtotstarve) on üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elamu, ridaelamu, suvila või aiamaa ehitamiseks ette nähtud maa. Lisaks võib sellele maale ehitada abihooneid;

KORTERELAMUMAA (maakasutuse juhtotstarve) on kahe- või enamakorruselise korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa;

KRUNT on ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal;

ÕUEALA on hajaasustusega alal elamu ja abihoonete teenindamiseks vajalik maa-ala;

ELAMU on alaliseks elamiseks ehitatud ja sellena kasutatav hoone, milles kogu pind või vähemalt pool sellest on ette nähtud alaliseks elamiseks;

ÜKSIKELAMU (varem kasutatud ka mõisteid eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal elamu, ühepereelamu vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Ka taluelamud (sh rehielamud). Lubatud ehitada pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega maa-alale;

AIAMAJA (varem kasutatud ka mõistet suvila) on ühe korteriga hooajaliselt kasutatavaks projekteeritud ja ehitatud hoone, mida ei kasutata aastaringselt alaliseks elamiseks ning mis ei pea täielikult vastama elamule seatud nõuetele. Lubatud ehitada pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega maa-alale;

KAKSIKELAMU (varem kasutatud ka mõistet paarismaja vms) moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvuti asetseva krundi piirile küljete kokku ehitatud üksikelamut, millel on vähemalt üks ühine avadeta kandesein. Lubatud ehitada pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega maa-alale;

MUU KAHE KORTERIGA ELAMU (varem kasutatud ka mõistet kahepereelamu) on kahe pere elamiseks projekteeritud või hiljem sobitatud elamu, kus on kaks korterit (näiteks iseloomustavad sellist elamut kaks kööki, kaks garaaži, eraldi peasissepääsud vms tunnused, kuigi hoone võib paikneda ühel krundil). Lubatud ehitada pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega maa-alale;

RIDAELAMU moodustavad kolm või enam üksikelamut (seksiooni), mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal seksioonil on oma katus ning sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korrusega ühelt tasandilt. Ridaelamu seksioonid on omavahel ühendatud, näiteks tule müüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega, ega tohi paikneda üksteise peal. Lubatud ehitada pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega maa-alale;

KORTER on ehituslikult piiritletud ühele perele elamiseks kasutatav elamu osa;

KORTERELAMU on kolme või enama korteriga elamu, mille korterid paiknevad üksteise peal või küljes. Näiteks korruselamu, galeriimaja vms. Lubatud ehitada korterelamumaa juhtotstarbega maa-alale;

ABIHOONE (ka kõrvalhoone) on elamu, suvila või aiamaa juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, jäätmehoone, vundamendiga kasvahoone vms);

HOONE KÕRGUS on hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmise kõrguse ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrguse võib detailplaneeringus määrata ka absoluutse kõrgusena merepinnast, millisel juhul peab hoone kõrgus mahtuma absoluutkõrguse piirangu sisse;

KORRUSELISUS on maapealsete korruste arv, sealhulgas tehnikorrused ja katusekorrus;

MAAPEALNE KORRUS on hoone korrus, mille lagi on ümbritsevast maapinnast enam kui kahe meetri kõrgusel;

KÕRGHALJASTUSLIKU VÄÄRTUSEGA PUU on vähemalt 10m kõrguseks kasvav puu, mis ei ole viljapuu;

KÕRGPÕÕSASTIKU moodustavad vähemalt 5m kasvukõrgusega põõsad (kadakad, sarapuud, pajud jm);

4. Maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine

4.1. Maa-alade üldised kasutamistingimused

Maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb lähtuda järgmistest üldistest tingimustest:

- erinevate maakasutusfunktsioonide range eraldamise vältimine, vähendamaks valglinnastumisega kaasnevat negatiivset mõju;
- funktsionaalse avaliku (üldkasutatava) ruumi säilitamine ja tekitamine;
- erinevate elanike rühmade võrdse kohtlemise printsiibi järgimine teenuste (nii avalike kui era-) kättesaadavuse tagamisel;
- avalike ning vaba aja veetmise teenuste (haridus, sotsiaalhoolekanne, kultuur, sport jm) osutamiseks vajalike perspektiivsete maa-alade kavandamine;
- säästlikkuse põhimõtet arvestades võimalusel olemasolevate ehitiste (sh hooned, teed) rekonstrueerimise eelistamine uute objektide kavandamisele;

- üldplaneeringus kavandatud tiheasustusalade laiendamisel on eelistatud lähedus olemasolevatele ühistranspordi (sh keskkonnasõbraliku raudtee-) liinidele ja peatustele ning kergliiklusteedele, era- ning avalikke teenuseid pakkuvatele teenindusasutustele, samuti ühisveevärki ja -kanalisatsiooni kohese liitumise võimalus;
- äri- ja tootmisaandel suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest hoidumine. Uute tootmisobjektide rajamisel ja praegu mittekasutatavate loomakasvatus- ja teiste tootmishoonete taaskasutusele võtmisel tuleb võimalikku saastekoormust hinnata igal konkreetsel juhul eraldi ning leida võimalikult keskkonnasõbralik kasutusviis. Vajadusel rakendada meetmed takistamiseks negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste, ebameeldiv lõhn) levikut lähedalasuvatele elamualadele;
- infrastruktuuri (teed, tehnovõrgud jm) kavandamisel lahenduste eelistamine, mis on vallale ja selle elanikele kõige väiksemate väliskuludega. Üleriigilise tähtsusega objektide projekteerimisel arvestada inim- ja keskkonnasõbralikkust ning majanduslikku otstarbekust;
- üleujutusriskiga aladele reeglina hooneid ei kavandata.

Maakasutuse juhtotstarbed on kantud üldplaneeringu kaardile. Määratlemata juhtotstarbega aladel kehtivad hajaasustusega alade maakasutus- ning ehitustingimused. Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid katastriüksusi kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi. Planeeritud juhtotstarvet ja ehitustingimusi tuleb järgida juhul, kui katastriüksuse seniseid ehitustingimusi (k.a sihtotstarvet) soovitakse muuta.

Saue valla territooriumil asuvaid metsi tuleb majandada säästvalt, tagades metsa kui ökosüsteemi kaitse.

Maavarade kaevandamisel tuleb uute karjäärade rajamisel arvestada kaevandamise ning sellega kaasneva keskkonnamõjuga vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele (sh võimalik veerežiimi muutumine, uute väljaveoteede ehitamine või olemasolevate ümberehitamine ja nende sidumise võimalikkus riigimaanteega ning tekkiva mõju, eelkõige liiklusohutuse, selgitamine jms) ning alade kaevandamisjärgse kasutamise puhkealadena. Kaevandamise kavandamisel väiksemate mäeeraldiste kaupa tuleb arvestada sellega kaasneva võimalikke kumulatiivseid mõjusid, nähes keskkonnamõjude hindamise protsessis ette vastava hindamiskohustuse. Alade, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaa) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas üldplaneeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivsetena, määratlemine mäetööstusmaana on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel. Üldplaneeringu kaardil on kajastatud kõrge radooniriskiga pinnasega alad. Radooniohtlikes piirkondades tuleb vajadusel hinnata radooniriski suurust ning sellega ehitustegevuse kavandamisel arvestada.

Tulenevalt üldplaneeringu üldistusastmest on kaitse- ja piiranguvööndite (veekogude, teede, tehnorajatiste, kultuurimälestiste, loodusobjektide jt) piirid ning võimalike perspektiivsete joonehitiste (maantee, raudtee, torujuhe, elektriliin vms) asukohad üldplaneeringu kaardil illustratiivse tähendusega. Kaitse- ja piiranguvööndite (sh ehituskeeluvööndi) ulatus on määratud kehtivate õigusaktidega, joonehitiste trasside asukohad täpsustatakse vastavate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega. Joonehitiste ja rõhevõrgustiku koridoride jätkuvus üle valla piiride on samuti näidatud illustratiivsel eesmärgil.

4.2. Ehituskeelualad

Ehituskeelualad on järgmised alad:

- maakonna rohevõrgustiku suur tuumala T8;
- üleujutatavad alad (Keila jõe, Vääna jõe jt veekogude ääres);
- põhimaanteede teekaitsevööndid;
- liiklussõlmede rampidevahelised alad;
- endiste aiandusühistute territooriumil asuvad haljasalad.
- teised õigusaktidest tulenevad ehituskeelualad (nt veekogu kalda ehituskeeluvöönd jne).

Ehituskeeluala on ala, kus uute ehitiste ehitamine on reeglina keelatud. Erandina on Saue Vallavalitsuse igakordse otsustuse alusel ja vajadusel piirangu rakendamise üle otsustava pädeva asutuse nõusolekul lubatud ehitada keskkonda vähemõjutavaid rajatisi, samuti on maakonna rohevõrgustiku suurel tuumalal T8 lubatud uuendada olemasolevaid ja taastada ajaloolisi eluasemekohti ning ehitada põllu- ja metsamajanduse jaoks vajalikke ehitisi.

4.3. Uue hoonestuse rajamine hajaasustusega alal

Hajaasustusega alal tuleb hoonete ja rajatiste kavandamisel maksimaalselt säilitada metsa, miljööväärtuslikke maastikke ja hoonestusalasid, väärtuslikke põllumaid ja põllumassiivide terviklikkust, parke, haljasalasid, maastiku üksikelemente ja looduskooslusi. Eelistatud on madal (reeglina kuni 2 korrust) ja loodusesse sobiv hoonestus, korterelamuid ning suuri äri- ja tootmishooneid hajaasustusse ei ehitata. Lubatud on üksikelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti põllumajandusliku või teenuseid pakkuva väikeettevõtluse (nt turism, sport, vaba aja veetmine jms) ning kogukondliku ühistegevusega (nt külaelu, kultuur jms) tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine.

Ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab moodustatava uue kinnistu suurus olema vähemalt 1 ha, laius vähemalt 40 m ning kinnistule peab olema tagatud juurdepääs. Kinnistu maakorralduslik jagamine ei anna õigustatud ootust edaspidiseks ehitusõiguse taotlemiseks jagamise tulemusel tekkinud maaüksustele.

Hajaasustusega alal on reeglina lubatud kuni kolmest üksikelamust ja juurdekuuluvatest abihoonetest koosnevad hoonete grupid, kus gruppidevaheline kaugus õuealade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m. Külade olemasoleva hoonestusega aladel võib hoonegrupis olla kuni 6 üksikelamut, kui suuremat maa-ala arvestades on tagatud kolmeste hoonegruppidega võrreldav hoonestustihedus. Üks väikeettevõtlusega seotud hoonete kompleks (talu, puhkemajandusettevõtte vms) võib olla kuni 1000 m² ehitusaluse kogupindalaga ning see võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga.

Ilma detailplaneeringut koostamata on hajaasustusega alal selleks sobivate tingimuste olemasolul lubatud ehitada kuni kolm üksikelamut koos juurdekuuluvate abihoonetega. Rohkem kui kolme üksikelamu, samuti mittepõllumajandusliku väikeettevõtluse või kogukondliku ühistegevusega seotud hoonete ehitamise soovi korral tuleb koostada detailplaneering. Üksikelamu koos abihoonetega peab paiknema omaette eluasemekoha kinnistul. Maakatastriseaduse nõuetele vastavalt moodustatakse kinnistul reeglina kaks eraldi katastriüksust, millest suurema katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa ning õueala piires moodustatava katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Õueala suurus on reeglina kuni 10% kinnistu pindalast.

4.4. Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal

Tiheasustusega ala tunnused on esitatud seletuskirja punktis 6 ning tiheasustusega alad on kantud üldplaneeringu kaardile.

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb arvestada järgmiste põhimõtetega:

- uutel elamualadel eelistada üldjuhul madaltihedat hoonestust, lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa;
- hoonestusalasid tuleb laiendada olemasoleva hoonestusega alade poolt lähtudes, st reeglina ei tohi luua uusi eraldiseisvaid hoonestusalasid;
- kavandatav hoonestus ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore;
- ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana (HM/HK);
- äri- ja tootismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 20-50 m laiune kõrghaljastusala;
- mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega aladel võib kaasotstarbena korterelamumaad kasutada ainult Laagri

alevikus ja Vanamõisa külas raudteepeatustest (vastavalt Laagri, Urda ja Saue) kuni 500 m kaugusel;

- elamumaa juhtotstarbega aladel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;
- pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe korral peab üksikelamumaa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 80%;
- uute rida- ja korterelamukruntide koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvu) peab üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Korterelamud võivad olla kuni 5-korruselised;
- uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1500–2400 m² ning kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000-3000 m², suurenedes asula keskusest äärealade suunas;
- väiksemaid krunte kui 1500 m² võib moodustada alajaamade, pumplate, puhastusseadmete, liiklusalade jt tehniliste kommunikatsioonide, samuti mänguväljakute, haljasalade jm avaliku ruumi objektide jaoks;
- üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaa ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%, tootmis- ja ärihoonete korral reeglina kuni 40%.

Aiandusühistute alal on väiksemale kui 1000 m² krundile krundile reeglina lubatud ehitada kuni 2-korruselise (1 täis- ja 1 katusekorrus) üksikelamu koos kuni kahe abihoonega, suurima lubatud kõrgusega kuni 8,5 m ja ehitusaluse kogupindalaga kuni 250 m².

Tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Korterelamumaa haljasalapinnast peab vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja vähemalt ¼ kõrgpõõsastikud.

4.5. Arhitektuursed nõuded

- elamute ja aiamaajade naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest ja aiamaajadest kõrgemaid hooneid;
- ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid (näiteks korruga 45° ja 30°) ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekallete vahelduvust;
- tiheasustusega alal ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil;

- korter- ja ridaelamute akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, aknaraami laius jne). Akende jaotust on lubatud muuta vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga.;
- korterelamute rõdude ja lodžade kinniehitamine on lubatud kooskõlastatud projekti ja ehitusloa alusel;
- piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele;
- piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire;
- läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada ainult ümber tööstusalade või liiklusaladele müratõkkeks või ohutuse tagamise eesmärgil;
- hajaasustusega alal on reeglina lubatud rajada kuni 2 m kõrguseid piirdeaedu;
- tiheasustusega alal on reeglina lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu;
- haljastuses tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust ja kõrgpõõsastikke, metsa olemasolul säilitada selle looduslik ilme.

Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta.

Nii uute hoonete projekteerimisel kui olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetsetes piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast.

Uue elamu projekteerimisel peab hoonetüübi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega.

Miljööväärtuslikel aladel oleva hoonestuse renoveerimisel ja uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda seletuskirja punktis 7 sätestatud nõuetest.

4.6 Alevike ja külade tsoneerimine

Üldplaneeringu kaardil on erineva värvi ja neid täpsustavate tähistega kajastatud maakasutuse juhtotstarbed. Tsoneerimisel on eesmärgiks seatud funktsionaalne paindlikkus, mis tähendab, et üldjuhul on detailplaneeringute koostamisel vajalik põhiotstarbele lisada ka teisi, sellesse piirkonda sobivaid, põhiotstarbe täitmist soodustavaid kaasotstarbeid (nt elamualade väärtustamiseks sinna sotsiaalobjektide, mänguväljakute, haljasalade, teenindusasutuste ja keskkonnasõbralike väiketootmisettevõtete planeerimine).

Tsoneerimisel on peetud silmas järgmisi tegureid:

- olemasoleva hoonestuse asukoht ja iseloom;
- olemasolevad teed ja väljakujunenud liiklusuunad;
- uusehituseks sobivate vabade maa-alade olemasolu ja nende paiknemine väljakujunenud hoonestusalade suhtes;
- tehnorajatiste olemasolu või puudumine;

- maa-ala reljeef, taimkate ja ehitusgeoloogilised tingimused;
- kaitsevööndites olevate maa-alade kasutamise võimalused sõltuvalt kaitsevööndi liigist.

5. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine

5.1 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on järgmised:

- 1) üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alad;
- 2) üldplaneeringu kohasel hajaasustusega alal paiknevad elamute või aiamaajade gruppide maa-alad, kus grupid koosnevad enamast kui kolmest (külade olemasoleva hoonestusega aladel enamast kui kuuest) nimetatud hoonest ja mille õuealade omavaheline kaugus on alla 100m;
- 3) üldplaneeringu kohasel hajaasustusega alal paiknevad tootmismaa, üldkasutatavate hoonete, kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa-alad;
- 4) üldplaneeringu kohasel hajaasustusega alal asuv mõisasüda koos selle juurde kuuluva pargi maa-alaga;
- 5) jõgede (vooluveekogude) või järvede piiranguvööndid;
- 6) muinsuskaitse- ja looduskaitse alused maa-alad ja nende alade piiranguvööndid.

5.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik seletuskirja punktis 5.1 määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel järgmistel juhtudel:

- 1) uue hoone, välja arvatud üksikelamu abihoone, suvila abihoone, aiamaaja abihoone või kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoone, püstitamise korral ja on selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- 2) olemasoleva hoone, välja arvatud üksikelamu, suvila, aiamaaja või nende abihooned, maapealse osa kubatuuri laiendamise korral üle 33 protsendi ja on selle hoone laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- 3) maa-ala kruntideks jaotamise korral.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik üldplaneeringu kohasel hajaasustusega alal rohkem kui kolme üksikelamu ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti mittepõllumajandusliku väikeettevõtluse ja kogukondliku ühistegevusega seotud hoonete ehitamisel vastavalt seletuskirja punktis 4.3 sätestatud tingimustele.

Detailplaneeringu koostamine on seadustest või muudest õigusaktidest tulenevalt kohustuslik ka nendel aladel ja juhtudel, mida ei ole üldplaneeringus loetletud.

Saue Vallavolikogu võib põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamise ka aladel ja juhtudel, mida ei ole üldplaneeringus loetletud.

6. Tiheasustusega alade määramine

Üldplaneeringus on tiheasustusega alade määramisel lähtunud selgelt piiritletavatest olemasolevatest ja üldplaneeringuga kavandatavatest kompaktselt asustusega, teede ja ühiste tehnovõrkudega aleviku- või külaosadest (sh suvila- või aiandusühistu maa-alad).

Üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alad on esitatud kaardil. Ülejäänud alad on üldplaneeringu kohaselt hajaasustusega alad.

Üldplaneeringus tiheasustusega aladeks määratud alad on tiheasustusega aladeks ka looduskaitseaduse ning maareformi seaduse tähenduses. Menetluses olevate maa erastamise ja tagastamise juhtudel lähtutakse tiheasustusalade määramisel avalduse esitamise hetkel kehtinud regulatsioonist.

7. Väärtuslike maastike, põllumaade ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine

Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb kogu valla territooriumil maksimaalselt säilitada metsa jm kõrghaljastust, väärtuslikku põllumaad ja teisi loodusväärtusi.

Loodus- ja kultuuripärandi hoidmiseks on üldplaneeringu kaardil väärtuslike maastikena piiritletud miljööväärtuslike külade keskusalad ning miljööväärtuslikud kultuurmaastikud. Valla territooriumil paiknevad ka 20. sajandi väärtusliku arhitektuuripärandi objektid: Saue algkool Alliku külas Allika tee 13, haldushoone Laagris Hoiu 3/3b ning kultuurimaja Laagris Veskitammi 8.

Miljööväärtuslike külade keskusalade (Vatsla vana külatuumik, Maidla hajaküla, Ääsmäe vana küla osa) terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud teedevõrgu, haljastuse, hoonestusviisi ning ühtse ja omanäolise arhitektuuri tõttu.

Külamiljöö aladel tuleb ehitiste kavandamisel arvestada järgmisi tingimusi:

- uushoonestuse korral kasutada esmajärjekorras varasema hoonestuse asukohti, järgida traditsioonilist taluõue loogikat (erinevad funktsioonid erinevate katuste all, kompleks moodustub mitmest erineva suurusega hoonest);
- hoonete arhitektuuris lähtuda traditsioonilisest külamiljööst (ühekorruseline või katusekorrusega viil- või kelpkatusega elamu). Mitte kasutada mitmekorruselisi lihtsat kastjat mahtu ja lamekatuseid;
- eelistada traditsioonilist ehitusviisi, kasutada naturaalseid materjale. Sobivad viimistlusmaterjalid on laudis, krohv või murtud paas, vältida imiteerivaid (plekk, plastik jt) ja nn moodsaid materjale;
- piirete kujundamisel lähtuda etnograafilisest traditsioonist, vältida kõrgeid müüre, linnalikke lippaedu, kivipostidega sepiasaedu, võrkpiirdeid jms;

- hoonestuse paigutus külatee suhtes peab olema vahelduv ja hoonetevahelisel alal säilitada avatud põllumajanduslik maastik. Säilitada ja korrastada teeäärsed kiviaiad (kuivladu, kõrgus kuni 50-60 cm).

Miljööväärtuslik kultuurmaastik on antud piirkonnale oma maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse, kultuuripärandi jms poolest iseloomulik maastik. Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud miljööväärtusliku kultuurmaastiku ehk algupärase ajastumaastiku aladel (Maidla hajaküla, Kiia küla Vääna ajastumaastiku osana) on hoonestamine lubatud vastavalt seletuskirja punktis 4.3 sätestatud tingimustele. Hoonestuse kavandamisel säilitada ajastumaastikule omane asustusstruktuur ja maastikumuster, vajadusel kasutada hoonete ja rajatiste n.ö maastikku peitmise võtet (looduslikud pinnavormid, hoonestust varjavad metsatukad, rajatav kõrghaljastus vms).

Väärtuslik põllumaa (vt üldplaneeringu kaart) – eesmärk on säilitada väärtuslik põllumaa põllumajanduslikuks otstarbeks. Väärtuslikeks põllumaadeks on viljakad põllumaad (boniteediga üle 40 hindepunkti) ning terviklikud põllumaa-alad suurusega üle 4 ha. Väärtusliku põllumaa alasid reeglina ei hoonestata, põhjendatud erandi tegemisel tuleb lähtuda seletuskirja punktis 4.3 sätestatud tingimustest ning hoonete ja rajatiste paigutamisel säilitada maksimaalselt põllumaa kompaktsus ja terviklikkus.

Väärtuslik niiduala (vt üldplaneeringu kaart) – eesmärk on säilitada looduslike ja poollooduslike loopealsete, puis- ja lamminiitude kooslusi. Osa neist aladest on kantud kaitse- või hoialade hulka ja vastavalt koostatud ka kaitse-eeskirjad. Väärtuslikel niidualadel on hoonestamine lubatud vastavalt seletuskirja punktis 4.3 sätestatud tingimustele, hoonete ja rajatiste paigutamisel säilitada maksimaalselt niiduala kompaktsus ja väärtuslikuma taimestikuga alad.

Riiklike kaitsealade, kaitstavate loodusobjektide ja kultuurimälestiste kaitse- ja piiranguvõndites on ehitus- jm majandustegevus reguleeritud vastavalt seadusele, kaitse-eeskirjale jt õigus- ning haldusaktidele. Kaitsealad, kaitstavad loodusobjektid, kultuurimälestised ja pärandkultuuri objektid on kantud üldplaneeringu kaardile. Kultuurimälestiste ja pärandkultuuri objektide nimekiri seisuga 22.02.2012 on antud planeeringu lisades 2 ja 3. Regulaarselt uuendatav info (sh kirjeldus, kaitsevõnd jms) vastavate objektide kohta on kättesaadav riiklikest registritest, sh Maa-Ameti Geoportaali X-Gis kaardirakendusest (<http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis>), kultuurimälestiste riiklikust registrist (<http://register.muinasee>) ning Eesti Looduse Infosüsteemist (<http://loodus.keskkonnainfo.ee>).

8. Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine

Valla maa-alale jääva rohelise võrgustiku määratlemisel on lähtutud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad

keskkonnatingimused” ning senikehtivast üldplaneeringust. Rohelise võrgustiku struktuurielementide piire on üldplaneeringu kaardil täpsustatud Laagri aleviku ja Alliku küla vahelisel alal ning Aila ja Valingu külade tiheasustusalade äärealadel vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele ning kohalike elanike laekunud asjakohasele infole. Juurde on loodud täiendav rohevõrgustiku koridor Harku metsas asuva tuumala paremaks sidustamiseks Vanamõisa ja Püha küla vahel asuva tuumalaga.

Roheline võrgustik täiendab funktsionaalselt kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks. Roheline võrgustik tagab bioloogilise mitmekesisuse säilimise, puhastab õhku saasteainetest, kindlustab looma- ja taimeliikide levikuvõimalused maastikus ning tasakaalustab ehituslikku ja looduslikku keskkonda.

Rohelise võrgustiku tugi- ehk tuumalad (suuremad metsamassiivid, sood ja rabad) on ümbritseva ala suhtes kõrgema väärtusega (looduskaitsealine, keskkonnakaitsealine jm) loodusalad, rohekoridorid on siduselemendid tuumalade vahel. Valla rohelise võrgustiku tuumalad on kogu maakonda (vabariiki) hõlmava rohelise võrgustiku olulised osad.

Valla roheline võrgustik on terviklik. Maa-alad veekogude (jões, ojad, järved) kalda ulatuses täiendavad rohelist võrgustikku “sinise” võrgustiku elementidega ning on seega rohelist võrgustikku sisuliselt rikastavateks lõikudeks. Sinine võrgustik on rohelise võrgustiku osa, mille ulatus ühtib veekogu piiranguvööndiga.

Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused:

- säilitada vastavalt maakonna teemaplaneeringule rohelise võrgustiku tuumalal looduslike alade osatähtsus vähemalt 90 %;
- rohelise võrgustiku alal ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Põhjendatud vajadusel on erandina aktsepteeritav olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus või hoonestamata maa puhul isiklikuks otstarbeks eluasemekoha rajamine kinnistule (üks üksikelamu koos abihoonetega), kusjuures:
 - kinnistu suurus peab olema vähemalt 2 ha;
 - lubatud õueala suurus on reeglina kuni 2000m²;
 - piirdeaedu on vajadusel lubatud rajada ainult õuealade ümber;
 - naaberkinnistute õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100m;
 - tuleb hoolikalt valida hoonete asukohta, et tagada rohelise võrgustiku terviklik toimimine;
 - ülejäänud osas peaks kinnistu jääma hoonestamata rohealaks;
- reeglina ei ole rohelise võrgustiku alal lubatud uute infrastruktuuride rajamine. Kui see on mõõdapäasmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada võimalikku negatiivset mõju. Vajadusel koostada keskkonnamõjude hindamine;

- maavara kaevandamislubade taotlemine ja väljaandmine roheline võrgustiku alal toimub õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel, arvestades muuhulgas ka roheline võrgustiku funktsioneerimise tagamise vajadusega;
- maakonna suur tuumala T8 on ehituskeeluala, kus erandina on ehitamine lubatud vastavalt seletuskirja punktile 4.2.

9. Teede ja tänavate ning raudteede asukoha ja liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine.

Üldplaneeringu kaardile on kantud perspektiivsed ja rekonstrueeritavad teed ning raudteed:

- rajatav Juuliku-Tabasalu ühendustee koos liiklussõlmedega - vastavalt Maanteeameti poolt koostatud eelprojektile, täpsustades perspektiivseid ristmikke ja risteid;
- rekonstrueeritav Tallinna ringtee - olemasolevas trassikoridoris, täpsustades perspektiivseid ristmikke ja risteid. Kui Saue-Keila vahelisel lõigul on projekti „Tehniline abi T11 Tallinna ümbersõidu ja T8 Tallinn-Paldiski maantee rekonstrueerimiseks“ eelprojekti eelistatud variandi kohaselt soov muuta kehtivat Harju maakonnaplaneeringut ning viia ringtee olemasolevasse raudteekoridori, tuleb selleks vastavalt planeerimisseadusele ning eelprojekti keskkonnamõju hindamise aruandes ja selle heakskiitmise otsuses kajastatule koostada kas maakonna teemaplaneering või omavalitsuste ühine teemaplaneering;
- rekonstrueeritav Tallinn-Pärnu maantee - olemasolevas trassikoridoris ning eritasandiliste ristmike/ristetega alates Topi ristmikust Pärnu suunas, samuti kooskõlas koostatava Harju maakonna teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine“. Menetluses olevast Via Baltica teemaplaneeringust tulenevad võimalikud Saue valla teedevõrgu täpsustused kantakse peale teemaplaneeringu kehtestamist vajadusel sisse ka üldplaneeringusse;
- Tallinn-Paldiski maantee - 2005 a. kehtestatud Saue valla üldplaneeringu järgses trassikoridoris, 2+2 rajalisena Tallinnast Juuliku-Tabasalu tee ristmikuni ning olemasoleva laiusega sellest edasi kuni Keilani. Laiendamisevõimaluse säilitamiseks olemasoleva laiusega lõigul on lisaks 50 m laiusele teekaitsevööndile üldplaneeringuga ette nähtud ka täiendav ehituskeeluvöönd laiusega 20 m, kus ehitamine on lubatud ainult Maanteeameti loal.
- Tallinna raudtee ümbersõidu (Paldiski-Saue-Männiku-Ülemiste) koridor vastavalt Deloitte & Touche poolt 2006. aastal koostatud tööle "Tallinna raudteeümbersõidu vajalikkuse ja otstarbekuse analüüs";
- perspektiivne teine peatee Saue-Laagri raudteelõigul, kus see seni puudub;

- perspektiivsed kergliiklusteed kooskõlas Harju maakonna kergliiklusteede teemaplaneeringuga.

Põhimaanteedele ei ole lubatud rajada uusi samatasandilisi peale- ja mahasõite. Liitumine põhimaanteedega toimub ainult üldplaneeringuga kavandatud sõlmede kaudu. Teeseaduse § 36 lg 4 kohaselt kannab uue tee ristumiskoha ehitamise kulud omanik, kes nõuab teede ühendamist. Olemasolevad mahasõidud säilivad senise maakasutuse tarbeks ega jää pikas perspektiivis kasutusele. Uute rajatavate teede ristumised raudteega tuleb ohutuse tagamiseks kavandada eritasandilisena. Üldplaneeringu kaardil kajastatud eritasandilise riste ja ristmiku tingmargi suurus kajastab maa reserveerimist arvestuslikus suuruses (vastavalt 100 m, 300 m või 500 m läbimõõduga ringina), tegelik vajatava maa suurus täpsustatakse tee ehitusprojektis.

Maanteedel sanitaarkaitsevööndi ulatuse määramisel üldplaneeringu kaardil on lähtutud riigimaanteedel perspektiivsest klassist. Teedeäärsete alade väljaarendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ja tee sanitaarkaitsevööndi ulatusega ja vastavate seadusest tulenevate piirangute ja soovustega normidele vastavate tingimuste tagamiseks, sh müratase arendataval alal ning ette näha vajalikud kaitserajatised (müratõkkesein vms.). Tee sanitaarkaitsevööndis võivad saastetasemed ületada piirnorme, mistõttu inimese elamine ja puhkamine sellel alal on tervisele kahjulik. Tee sanitaarkaitsevööndis on hoonete ehitus (sh erandjuhul ka üksikute elamute ehitus, eelkõige hajaasustusega alal) lubatud juhul, kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Konkreetsete meetmete olemus otsustatakse detailplaneeringute koostamise ja ehitiste projekteerimise käigus.

Rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimisel 2003 a. koostatud raudteemüra uuring) arvestades on üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Paldiski raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu (Paldiski-Saue-Männiku-Ülemiste) koridori sanitaarkaitsevööndi laiuks arvestatud 120 m.

Kohalike teede kaitsevööndi laiuks on Saue Vallavolikogu 29.11.2001 otsusega nr 122 määratud 20 m.

Liikluskorralduse tähtsaimaks põhimõtteks reisijateveos on ühistransporditeenuse eelistamine, vallasisene ühistransport kavandatakse raudteele ettevedavana. Valdav osa valla piire ületavast ühistranspordivajadusest kaetakse rongidega, raudteeterminalidesse pääsemine korraldatakse vallasisese bussivõrgu ning kergliiklusteedega. Etteveoskeemi kavandamine Laagri, Saue ja Keila raudteepeatuste baasil, kuhu vajadusel rajatakse ümberistumisterminalid koos vajalike ehitiste ja rajatistega (ootepaviljonid, parklad, jalgrattaparklad jm), eeldab koostööd naaberomavalitsustega. Perspektiivis on kavandatud rajada täiendav raudteepeatatus Vanamõisa küla Välja elurajooni elanike teenindamiseks.

Üldplaneeringu kaardile kantud kavandatav kergliiklusteede võrgustik ühendab valla suuremad tiheasustusalad omavahel ning naaberomavalitsuste suuremate asumitega (Tallinn, Saku alevik, Harku alevik, Saue linn, Keila linn). Riigimaantee koosseisus olevale sõiduteele lisaks ehitatakse jalgsi või rattaga liiklejatele sõidutee osana või eraldi kõnnitee tulenevalt liiklusohutuse analüüsist. Riigimaantee koosseisus ei ehitata eraldi ainult spordi ja tervislike eluviiside propageerimiseks mõeldud kergliiklusteid.

10. Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras

Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramise ettepaneku tegemisel on avaliku huvi määratlemisel lähtunud tingimustest, et tegemist oleks läbiva teega või selle tee teeninduspiirkonnas asuks vähemalt kolm rahvastikuregistri andmetel Saue valla elanikega asustatud elamut. Üldplaneeringu kaardil on märgitud eraõigusliku isiku maal asuvad teed, mis on määratud või mille osas tehakse üldplaneeringuga ettepanek määrata need avalikult kasutatavateks teedeks teeseaduses sätestatud korras.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku Saue Vallavolikogu. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

11. Reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade piiride, põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine

Üldplaneeringu kaardile on kantud reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade piirid, mis kattuvad tiheasustusega alade piiridega, samuti tähtsamad olemasolevad ning perspektiivsed ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni trassid ning rajatised vastavalt Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale. Reoveekogumisaladel ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavatel aladel on seaduses ettenähtud juhtudel kohustuslik nii olemasolevate kui moodustatavate uute katastriüksuste veega varustamise kavandamine ühisveevärgist ning katastriüksustelt reovee ärajuhtimise kavandamine ühiskanalisatsiooni. Kui reoveekogumisalal pole ühisveevärk ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, võib ajutiselt veega varustamiseks kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid.

Seaduses lubatud juhtudel võib selleks sobivate hüdrogeoloogiliste tingimuste olemasolul Saue Vallavalitsuse igakordse otsustuse alusel hajutatult pinnasesse immutada kuni 5 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas.

Koostatavates detailplaneeringutes tuleb näidata tuletõrjevee saamise võimalused, uute veetrasside ehitamisel või olemasolevate pikendamisel (projekteerimisel) kavandada nende juurde väljavõtted tuletõrjevee saamiseks (võimalusel ühisveevärgi baasil ka hüdrandisüsteem). Kavandatavad tuletõrje veevõtukohad veekogude (jões, karjäärid, tiigid jm) baasil peavad tagama tuletõrjeautode juurdepääsu koos vajaliku ümberpööramisplatsiga 12x12 m.

Üldplaneeringu kaardile on kantud ka teiste olulisemate tehnovõrkude tähtsamad olemasolevad ning perspektiivsed trassid ja tehnorajatised (elektri- ja gaasivarustus, side), mille osas tuleb arvestada üldplaneeringuga ja muude õigusaktidega kehtestatud piiranguid. Elektrivõrkude kavandamisel tiheasustusega elamualal tuleb võimalusel eelistada maakaabli põhiseid lahendusi. Gaasitrassi Baltic Connector rajamiseks on koostamisel Saue valla teemaplaneering „Maagaasi D-kategooria torustiku paiknemine Saue valla territooriumil“.

Üldplaneeringu kaardile kantud olemasolevate maaparandussüsteemidega aladele (nt drenaažkuivendussüsteemid, kraavkuivendus või kogujakraavid) ehitusõiguse kavandamisel tuleb arvestada eesvoolude ehituskeeluvöönditega ning vastav detailplaneering või ehitusprojekt kooskõlastada Põllumajandusametiga. Maaparandussüsteemiga alal peab igasuguse ehitustegevuse puhul (süsteemide rekonstrueerimine, kraavide kinniajamine, hoonete, teede, elektriliinide, vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrasside vms ehitamine) olema tagatud kogu süsteemi häireteta funktsioneerimine. Maaparandussüsteemi muutmine on lubatud ainult kooskõlastatud ehitusprojekti alusel.

12. Puhke- ja virgestusalade määramine

Puhke- ja virgestusalad on alad, mille põhifunktsiooniks on pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks vabas õhus nii lühi- kui pikaajalise puhkuse ajal.

Tallinna linna läheduse tõttu on Saue vallast kujunenud linnaelanike poolt aktiivselt kasutatav väljasõidupiirkond (suusa- ja matkarajad, vaba aja veetmise keskused jms).

Suurema puhkepotentsiaaliga on Tallinnaga külgnevad metsaalad valla põhjaosas ning valla lõunaosas Keila jõe ümbruses.

Valla paiknemist Tallinna mõjutsoonis ja puhkeressursside võimalusi arvestades ei ole valla territooriumile planeeritud nn masskülastusega puhke- ja virgestusalasid.

Üldplaneeringu kaardile on kantud puhkemajanduse arendamiseks vajalikud puhkealad ja loodusrajad, sh olemasolevad ja kavandatavad matka- ja suusarajad.

13. Keskkonnamõju strateegilise hindamise ning hädaolukorra riskianalüüsi tulemuste arvestamine

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringuga kavandatava tegevuse võimalike keskkonnamõjude ning hädaolukorra riskianalüüsiga. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on lisatud üldplaneeringule, hädaolukorra riskianalüüs on kättesaadav Saue valla veebilehel (<http://www.sauevald.ee/juhtimine/meedia/riskianalyys>).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohaselt ei kaasne planeeringu elluviimisega olulisi keskkonnaprobleeme, võimalike keskkonnamõjudega on planeeringus piisavalt arvestatud. Võrreldes kehtiva üldplaneeringuga on uuendatud üldplaneeringul pigem positiivsed keskkonnamõjud. Aruandes esitatud ettepaneku kohaselt on planeeringu seletuskirja täiendatud viidetega roheline võrgustiku täpsustustele ning Tallinna ringtee eelprojektile ja selle keskkonnamõju hindamise aruandele.

Hädaolukorra riskianalüüsis kajastatud ning planeerimistegevust puudutavad võimalike hädaolukordade ennetamise ja nende tagajärgede leevendamise meetmed, mida on üldplaneeringus arvestatud, on järgmised:

- riskianalüüsi tulemused ei nõua valla üld- ja detailplaneeringutes muudatuste sisseviimist. Planeeringuliste otsuste tegemisel tuleb püüda vältida valla elu- ja looduskeskkonna ohtlikku ülekoormamist;
- tuleb hoiduda uute elamute, massikogunemis-, majutus-, ravi-, hooldus-, haridus-, hoolekande- ja ettevõtlusobjektide rajamisest riskiobjektide eriti ohtlikule alale;
- detailplaneeringute koostamisel ja ehituslubade väljastamisel tuleb teavitada arendajaid, planeerijaid ja projekterijaid objekte ohustavatest võimalikest riskidest.

14. Detailplaneeringute koostamise vajadus ja majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks

Detailplaneeringuid koostatakse vastavuses üldplaneeringu lahendusega. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Võimalus detailplaneeringuga muuta kehtestatud üldplaneeringut tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on Saue Vallavolikogul planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum. Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Saue Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varemtehtud otsuseid muutma. Üldplaneeringu muutmine võib toimuda nii uue üldplaneeringu kehtestamisega kui vajadusel ka detailplaneeringus sisalduva muudatusettepanekuga (nt maa-ala üldiste kasutus- ja

ehitustingimuste määramine, uue tiheasustusala määramine või olemasoleva laiendamine, põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine jms). Seejuures tuleb täita piisava tõhususega planeerimisseadusest tulenevaid kohustusi avalikkuse kaasamisel, erinevate seisukohtade arvessevõtmise võimalikkuse kaalumisel ja erinevate huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmisel.

Kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks vajalike objektide rajamiseks koostatakse detailplaneeringuid Saue valla initsiatiivil vastavalt valla arengukavale ja muudele strateegiadokumentidele. Nimetatud planeeringute rahastamine valla eelarvest on prioriteetne.

Riigile kuuluvate kinnisasjade arendamine toimub Keskkonnaministeeriumi ning teiste riigivara valitsejate soovil ja rahastamisel. Põhjendatud vajaduse korral võib Keskkonnaministeerium või muu riigiasutus teha Saue vallale ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks.

Planeeringu elluviimisele ja piirkonna ruumilise arengu soodustamisele loob eelduse avaliku infrastruktuuri rajamine omavalitsuse poolt. Olulisemateks järgnevatel aastatel Saue valla juhitavateks infrastruktuuriprojektideks on ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning kergliiklusteede võrgustiku väljaehitamine. Mõlema infrastruktuuri rajamine toimub etapiviisiliselt, ehitusjärjekorrad määratakse kindlaks iga-aastaselt vallaeelarve koostamisel. Detailplaneeringute kehtestamisega vallale avalike teenuste pakkumiseks lisanduvad rahalised kohustused peavad olema ette nähtud valla arengukava ja vallaeelarvega.

Vastavalt planeerimisseadusele (§ 10 lg 6) sõlmib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik enne selle algatamist Saue vallaga lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse Saue valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja detailplaneeringu koostamise rahastamisel. Üldjuhul (st eeldusel, et vastavad kulud pole ette nähtud valla- või riigieelarves) rajab detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri (kütte-, veevarustus-, olme- ja kanalisatsiooniorustikud, tuletõrjervee saamise rajatised, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, küttegaasi- ja elektripaigaldised, surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) ja avaliku ruumi objektid (avalikult kasutatav tee, kergliiklustee, liikluskorralduslik ja parkimislahendus, üldkasutatav haljastus, laste mänguplatsid, heakorraelemendid ja kujundatud maastik) nii planeeritava alal kui vajadusel ka sellest väljaspool detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik. Kui detailplaneeringuga kavandatakse uusi eluasemeid, määratakse lepingus ka detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused uute elanike teenindamiseks vajalike sotsiaalse infrastruktuuri objektide (vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitised koos sisustuse ja teenindavate rajatistega - nt lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus jms) rajamisel või muul viisil rajamises osalemisel.

Piiriülese tähtsusega objektide kavandamise ja väljaehitamise kulud kannab taotleja.

Detailplaneeringus võidakse ette näha selle etapiviisiline elluviimine, kusjuures enne iga järgneva etapi alustamist peab olema ellu viidud sellele eelnev etapp.

Üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võidakse kohaldada kinnisasja sundvõõrandamist (s.o kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest) kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alustel. Planeerimisseadus annab kinnisasja omanikule õiguse nõuda detail- või üldplaneeringu kehtestamise järgselt seaduses sätestatud juhtudel kinnisasja omandamist kohaliku omavalitsuse poolt.

15. Rakendussätted

Lisaks seletuskirja teistest peatükkidest tulenevatele rakendussätetele kehtestatakse üldplaneeringuga järgmised rakendussätted.

Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid katastriüksusi kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi. Planeeritud juhtotstarvet ja ehitustingimusi tuleb järgida juhul, kui katastriüksuse seniseid ehitustingimusi (k.a sihtotstarvet) soovitakse muuta. Ehitise kasutusloa ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine toimub seadusega ettenähtud korras. Üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud kaalutusõiguse korral konkreetse piirangu mitterakendamiseks (nt on kasutatud sõnastust „reegline“ või „üldjuhul“) toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse (õigusaktis sätestatud juhul Saue Vallavolikogu) igakordse otsustuse alusel.

Kõikide 2005 a. kehtestatud Saue valla üldplaneeringu kohasena algatatud ning käesoleva üldplaneeringu kehtestamise hetkel poolelioleva menetluskäiguga detailplaneeringute puhul tuleb arvesse võtta käesolevat üldplaneeringut. Juhul, kui menetletav detailplaneering on vastuolus käesoleva üldplaneeringuga, tuleb see viia vastavusse üldplaneeringuga, kui detailplaneeringut ei ole enne üldplaneeringu kehtestamist jõutud vastu võtta planeerimisseaduse § 18 lõike 1 tähenduses, välja arvatud juhul, kui Saue Vallavolikogu otsustab detailplaneeringut edasi menetleda üldplaneeringut muutvana.

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele, maakorraldustoimingutele ja projekteerimistingimuste määramisele. Reformimata jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatavate katastriüksuste sihtotstarbe määramisel lähtutakse moodustatava katastriüksuse senisest maakasutuse sihtotstarbest. Maade riigi omandisse ja munitsipaalomandisse taotlemisel võib sihtotstarbe määramisel lähtuda ka üldplaneeringus sätestatud maakasutuse juhtotstarbest. Üldplaneeringus planeeritud avalike huvide jaoks oluliste objektide (perspektiivsed joonehitised, sotsiaalobjektid, haljasalad, sh teede kaitsehaljastus jne) täpse asukoha määramiseks on vajalik koostada detailplaneering või ehitusprojekt. Kui detailplaneeringuga või ehitusprojektiga kavandatu toob realselt kaasa

kinnisasja sundvõõrandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi ehitusõigust, siis peab Saue Vallavalitsus informeerima sellest puudutatud kinnisasjade omanikke ja kaasama nad planeeringu ja projekti koostamisse seadusega sätestatud korras.

Üldplaneering ei sisalda Saue Vallavolikogu 30.06.2011 otsusega nr 45 kehtestatud Alliku küla Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistute detailplaneeringust tulenevad muudatusi, kuna nimetatud detailplaneeringu kehtestamise otsus on kohtulikult vaidlustatud ning Tallinna Halduskohus on oma 05.09.2011 kohtumäärusega haldusasjas nr 3-11-2108 esialgse õiguskaitse korras otsuse kehtivuse peatanud. Sõltuvalt kohtuotsuse sisust kantakse võimalikud muudatused üldplaneeringusse pärast kohtulahendi jõustumist.