

SAUE LINNA ÜLDPLANEERING



SAUE LINNA ÜLDPLANEERING

SELETUSKIRI

Saue Linnavalitsus

Tule tn 7
76505 Saue

Tel 679 0170
saue@saue.ee

www.saue.ee



OÜ Hendrikson & Ko

Raekoja Plats 8, 51004 Tartu
Pärnu mnt 27, 10141 Tallinn

Tel 740 9800, faks 738 4162
hendrikson@hendrikson.ee

www.hendrikson.ee



Hendrikson & Ko

SISUKORD

1. SAUE LINNA ÜLDPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE PROTSESS	3
1.1 ÜLDPLANEERINGU EESMÄRK	3
1.2 LÜHIÜLEVAADE PROTSESSIST	3
1.3 SAUE LINNA ARENGUSUUNAD	4
2. SAUE LINNA ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE KUJUNEMISE PÕHIMÕTTED	5
2.1 LÄHTESEISUKOHAD.....	5
2.2 MAAKASUTUSPÕHIMÕTTED	6
2.2.1 <i>Elamumaade maakasutuspõhimõtted</i>	6
2.2.2 <i>Äri- ja teenindussmaade maakasutuspõhimõtted</i>	6
2.2.3 <i>Ühiskondlike hoonete maa</i>	6
2.2.4 <i>Tootmismaade maakasutuspõhimõtted</i>	6
2.2.5 <i>Transpordimaade ning kommunikatsioonide maakasutuspõhimõtted</i>	7
2.2.6 <i>Puhkeotstarbeliste maade maakasutuspõhimõtted</i>	7
2.2.7 <i>Saue linna kohaliku keskuse arendamise maakasutuspõhimõtted</i>	7
3. ÜLEVAADE PLANEERINGULAHENDUSEST PEAMISTE TEEMADE JA JUHTOTSTARVETE KAUPA	8
3.1 MAADE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED SAUE LINNA ÜLDPLANEERINGUS	8
3.2 ELAMUTE MAA-ALAD	8
3.3 ÄRI- JA BÜROOHOONETE MAA JA KESKUSE MAA-ALA	10
3.4 ASUTUSTE JA ÜLDKASUTATAVATE HOONETE MAA-ALA JA RIIGIKAITSELISED MAAD	10
3.5 HALJASMAA, PUHKE JA VIRGESTUSMAA, ROHEVÕRGUSTIK	11
3.6 TÖÖSTUSE JA LADUDE MAA-ALAD	11
3.7 LIIKLUSMAA, ÜHISTRANSPOORT	12
3.8 LOODUS- JA MUINSUSKAITSE	14
3.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED	14
3.10 VEEMAJANDUS JA KANALISATSIOON	15
3.11 ELEKTRIVARUSTUS	16
3.12 GAASIVARUSTUS	16
3.13 SIDE	16
3.14 SOOJAMAJANDUS	16
3.15 PÄÄSTETEENISTUS JA TULEOHUTUS	16
4. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE	18
4.1 KÕRGEMALSEISVATE ARENGUDOKUMENTIDE TÄPSUSTAMINE	18
4.2 MAADE MUNITSIPALISEERIMINE	18
4.3 DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE VAJADUS JA JÄRJESTUS.....	18
4.4 MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	18
4.5 ÜLDPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE KOKKUVÕTE	19
4.6 KESKKONNAMÕJU LEEVENDAVAD MEETMED JA SEIRE VAJADUS.....	19
ÜLDPLANEERINGU KAARDIMATERJAL	21

1. Saue linna üldplaneeringu eesmärk ja koostamise protsess

1.1 Üldplaneeringu eesmärk

„Laialivalguv“ Tallinn muudab oluliselt oma lähialade ruumilist struktuuri. Lääne-Euroopa linnageograafilisele kogemusele tuginedes võib väita, et peagi peaks Tallinna regioonis toimuma nn rurbanisatsioon, mille käigus ei toimu enam lihtne elanike kasv linna vahetus läheduses, vaid uue elukohana eelistatakse eelkõige olemasoleva teeninduse ja sotsiaalse infrastruktuuriga väikekeskusi. Seetõttu on Saue linna ja lähiümbruse edasise ruumilise arengu suunamine aktuaalne ning vajalik tegevus.

Saue linna üldplaneeringu eesmärgiks on määratleda Saue linna edasise ruumilise arengu põhijooned ja tingimused, tulenevalt viimasel viiel aastal toimunud kiiretest ruumilistest arengutest Tallinna lähialadel.

1.2 Lühiülevaade protsessist

Saue linna üldplaneeringu koostamine toimub avaliku protsessina. Täpse ülevaate protsessi kulgemisest annab üldplaneeringu lisade köide. Üldplaneeringu lähteseisukohad ja lahenduse põhijooned töötas välja Saue linna esindajatest ning Hendrikson&Ko konsultantidest koosnev töögrupp.

Üldplaneeringu algjärgus, 2004. aastal saadeti planeeringu algatajate poolt kirjalikud palved ametkondadele ja institutsioonidele, et alustada koostööd planeeringu koostamisel. Vastuskirjad saadi järgmistelt ametkondadelt:

- Harju Maaparandusbüroo kiri 11.03.2004
- Harju Maavalitsuse kiri 31.03.2004
- Eesti Energia kiri 14.04.
- Eesti Raudtee kiri 05.04.2004
- Maanteeameti kiri 12.03.2004
- Harju Teedevalitsus

Vastuskirjade koopiad on esitatud üldplaneeringu lisade köites.

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamiseks korraldati Saue linna ja valla esindajatega 4 suuremat seminari. 25. mail 2004 korraldati Saue Gümnaasiumis lähteseisukohti tutvustav avalik arutelu (registreeritud osalejaid 56).

Eskiisprojekti tutvustav avalik arutelu toimus Saue Gümnaasiumis 24. augustil 2004 (registreeritud osalejaid 15).

Eskiisprojekti arutelule järgneva töö käigus peeti eelnevaid läbirääkimisi planeeringut kooskõlastavate institutsioonidega ning täpsustati lahendust vastavalt töögrupi liikmete ja hilisemate kooskõlastajate visioonidest lähtudes. Vaidlusi tekitavates küsimustes koostati strateegiliste otsuste protokoll, mis määrab ära planeeringulahenduse põhitingimused. Planeerimisettepanekut tutvustati täiendavalt avalikul koosolekul 20. aprillil 2005.

Planeerimisprotsess peatus ajutiselt seoses Tallinna Ringtee projekteerimise ja mõjude hindamisega. Planeeringu menetlemine käivitus uuesti 2007.a kevadel, mil täiendati mõnevõrra üldplaneeringu lahendust ning alustati keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessiga. Keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi lõppjärgus vaadati üldplaneeringu lahendus üle ning täiendati üldplaneeringut mõjude hindajate poolsete soovitude ja ettekirjutuste alusel.



1.3 Saue linna arengusuunad

Vastavalt linna arengukavale on Saue linna strateegilised valikud järgmised:

- Saue linn on uhke oma hariduselu üle. Lapsevanemad saavad kasutada laste päevahoiu võimalusi. Heade õpetajatega, kaasaegses õpikeskkonnas ja korralike õppevahenditega varustatud koolimajas on Saue linna lapsel võimalik omandada enda võimetele vastav haridus.
- Saue linnakodanik tunneb uhkust oma linna üle. Inimestele, kes on investeerinud läbi maksude linna heaolusse, on võimaldatud heas korras ja nägus kodulinn. See tähendab korras tänavaid ja teid, rohelist linnakeskkonda, võimalust tegeleda oma huvialadega ja saada kvaliteetset avalikku teenust.

Ülevaade teistest olulistest raamdokumentidest on toodud üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükis 1.2.

2. Saue linna üldplaneeringu lahenduse kujunemise põhimõtted

2.1 Lähteseisukohad

Üldplaneeringu lähteseisukohad arutati läbi toimunud seminaride käigus, kus töögrupi liikmed esitasid täiendavaid arvestamist vajavaid asjaolusid ning töötasid välja esialgsed lahendusvariandid. Nii kujunesid planeeringulahenduse aluseks järgnevad lähteseisukohad:

1. Saue linna kui areneva väikelinna funktsioonide täpsustamine. Piirkonna äri- ja ühiskondliku keskuse ala kavandamine ja sealsete ehitus- ning arendustingimuste täpsustamine
Võimalik keskuse asukoht: linnas Pärnasalu, Tule, Koondise, Pärnasalu põik kvartal koos pargi kõrval asuva platsiga, mis võib pikeneda üle raudtee Saue valla territooriumile. Keskus planeeritakse segafunktsiooniga alana, mille parimaks lahendamiseks on tuleks kaaluda arhitektuurikonkursi korraldamist.
2. Esmatarbeteenindus ja töökohad
Planeeringu käigus on kavandatud täiendava äri – ning tööstusmaa kavandamine piirkonna mitmekesisemaks arenguks, võimaldamaks esmatarbeteeninduse ning töökohtade teket suuremate elamualade läheduses.
Pärnu mnt äärset ala arendatakse edasi äri- ja tootmismaana. Suurematele elamualadele kavandatakse äri- või äri- ja ühiskondlike hoonete/üldmaa alad.
3. Rohealad ja avalikult kasutatavad alad, ühiskondlikud hooned
Määratletud on avalikus kasutuses olevad alad ja nende täpsemad funktsioonid, täpsustatud on ehitus- ja arendustingimusi rohevõrgustike aladel ja väärtuslikel maastikel.
4. Teed ja liikluskorraldus
Tallinna ringteega seonduv täpsustub pärast Tallinna ringtee rekonstrueerimisprojekti valmimist
Liikluskorralduse üldised probleemid
Kergliikluse arendamise põhimõtted, kergliiklusteede asukohad (Saue ja Laagri ühendamine) Saue „ring“, lähialade, konfliktivabad lahendused kergliikluse ristumisel Tallinna ringteega Saue linna ja Jõgisoo ning Saue linna ja Aila küla vahel)
Konfliktivaba Saue linna ja Aila küla vahelise liikluse lahendamine
5. Raudtee
Vastavalt Eesti Raudtee kirjale uusi raudteelõike Saue linna ei tule.
Valingu raudtee viadukti kujundamine liiklussõlmeks – Saue linna, Aila ja Vanamõisa külade liiklusskeemi sidumine ringteega.



2.2 Maakasutuspõhimõtted

Maakasutuspõhimõtete all mõeldakse käesolevas üldplaneeringus erinevate juhtotstarvetega maade üldisi arengusuundi ja kasutustingimusi. Maakasutuspõhimõtted on üldplaneeringu üheks olulisemaks tulemuseks, tähistades kokkulepet selles osas, kuidas Saue linna territoorium tulevikus edasi areneb. Maakasutuspõhimõtetele toetudes on välja töötatud konkreetsete alade arendus- ja kasutustingimused ning üldplaneeringu kaardimaterjal.

Maakasutuspõhimõtted on nii mõneski mõttes olulisemad kui kaart, kuna üldiseid arengusuundi ja kasutuspõhimõtteid on võimalik järgmiseks aastakümneks märksa täpsemalt prognoosida kui konkreetse maa-ala täpset edasist arengut või sihtotstarbe muudatust.

Seega on tulevikus üldplaneeringut järgides oluline eelkõige mitte minna vastuollu maakasutuspõhimõtetelega. Ühist kokkulepet peegeldavad maakasutuspõhimõtted on olulised ka seetõttu, et võimaldavad hästi jälgida üldplaneeringu aegumist – kui arendustegevus ei lähe kokku maakasutuspõhimõtetelega, siis on üldised arengusuunad oluliselt muutunud ja tuleb koostada uus üldplaneering.

2.2.1 Elamumaade maakasutuspõhimõtted

- ▶ Segafunktsiooniga alade määratlemine kohtades, kus erinevate funktsioonidega maade arengueeldused kattuvad, et võimaldada mitmekesisemat arengut (Keskus).
- ▶ Elamumaid ei planeerita väljakujunenud ning uute tootmistsooni keskmetesse.
- ▶ Elamumaades (va korruselamute piirkond) säilitatakse aedlinnaalne üldilme.

2.2.2 Äri- ja teenindusmaade maakasutuspõhimõtted

- ▶ Segafunktsiooniga ehk keskuse maa määratlemine Saue linnas kvaliteetse ja intensiivse kasutusega teenindusala loomise eesmärgil.
- ▶ Ettevõtluse (teenindus, kaubandus) arengu kavandamine ja koondamine juba olemasolevatesse aktiivsetesse ettevõtluspiirkondadesse nende intensiivsema kasutuselevõtu kaudu.
- ▶ Äri- ja seotud parkimisvajadused lahendatakse oma krundi piirides või ärimaal paiknevate ühisparklatena.

2.2.3 Ühiskondlike hoonete maa

- ▶ Olemasolevate sotsiaalmaade laiendamine vastavalt vajadusele ja võimalustele.
- ▶ Ühiskondliku kasutusega maade täiendav määramine ja arendamine.

2.2.4 Tootmiskaude maakasutuspõhimõtted

- ▶ Tootmiskaude arendamisel on prioriteetne suund olemasolevate tootmiskaude kasutuse optimeerimine.

- ▶ Tulenevalt vajadusest uute tootmiskaade täiendav kavandamine ja väljaarendamine Saue linnas lähtuvalt liiklusskeemist, mis tagaks probleemivaba ligipääsu ning piisava kauguse elamupiirkondadest.

2.2.5 Transpordiskaade ning kommunikatsioonide maakasutuspõhimõtted

- ▶ Üldise transpordiskeemi väljatöötamiseks vajalike koridoride ja liiklussõlmede tarvis kaade kavandamine.
- ▶ Uute elupiirkondade planeerimisel hea ühenduse ettenägemine Tallinnaga.
- ▶ Kergliiklusteede kaade kavandamine.
- ▶ Teekoridoride planeerimisel kommunikatsioonitrasside rajamise vajadustega arvestamine.
- ▶ Kogujateede planeerimine intensiivse liiklusega põhimaanteed äärtesse.
- ▶ Tehnovõrkude ja rajatiste perspektiivne paiknemine määratleda vastavalt üldplaneeringuga kavandatavatele uutele elamu-, äri- ja tootmiskaade paiknemisele ning sektorarengukavadega sätestatule.

2.2.6 Puhkeotstarbeliste kaade maakasutuspõhimõtted

- ▶ Puhkeotstarbelistel maalil looduskeskkonda säästva tegevuse tagamine (seadusandlike piirangute jälgimine, täiendavate piirangute seadmine, üldplaneeringust ja seadustest tulenevate piirangute range järgimine läbi detailplaneeringute-, ehitus- ja projekteerimislubade ja lähteülesannete).
- ▶ Täiendavate puhkeotstarbeliste virgestuskaade määratlemine
- ▶ Looduskaitsealade väärtuslikel looduslikel ja looduslähedastel aladel, ennekõike kaitsealadel tagada alade kasutamine turismi eesmärgil vastavalt nende koormustaluvusele. Soodustada piirkonna eripärale vastavate ekstensiivsete ja säästlike turismivormide arengut.

2.2.7 Saue linna kohaliku keskuse arendamise maakasutuspõhimõtted

- ▶ Saue linna kui maakondliku keskuste süsteemi osa ja kohaliku keskuse arendamine elanikkonna ja turistide teenindamise ning avalike teenuste kättesaadavusega keskuseks. Rikastada nende funktsioonide mitmekesisust.
- ▶ Tagada Saue linnas ruumistruktuuri kujundamisega linna arengu majanduslik efektiivsus ja stabiilsus.
- ▶ Soodustada linna jaoks tähtsate teenindusfunktsioonide väljakujunemist ja edasiarenemist polüfunktsionaalse keskuse maa juhtotstarbe andmisega ja arendamisega linna keskses.
- ▶ Soodustada töökohtade teket linna keskses läbi keskusala arendamise äri ja teenindusettevõtete arengu.



3. Ülevaade planeeringulahendusest peamiste teemade ja juhtotstarvete kaupa

3.1 Maade kavandamise põhimõtted Saue linna üldplaneeringus

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks piirkonna omapära rõhutavad väärtused. Arengusuundade määramisel arvestatakse olemasolevate väärtuste säilitamise ja edasiarendamise vajadusega, tagades nii piirkonnale iseloomuliku ruumistruktuuri säilimise. Selleks kavandatakse maa-alad mingiks kindlaks otstarbeks üldisel tasemel. Praegust maa-alade sihtotstarvet ja funktsiooni ei muudeta koheselt, maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub Saue linnas läbi detailplaneeringute, mille alusel viiakse sisse maade sihtotstarvete muudatused maakatastris. Arendustegevusel on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi.

Vajadusel on üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võimalik kasutada kinnisasja sundvõõrandamist, s.o kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alustel.

Üldplaneeringu muutmine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Juhul, kui detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut, ei tohi detailplaneeringu koostamise tellijaks olla eraõiguslik isik.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule või detailplaneeringule, mis koostatakse maa-alale, mille kohta puudub kehtestatud üldplaneering määrab planeeringu riigiasutuste või maakonna keskkonnaametiga kooskõlastamise vajaduse maavanem .

Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab kohalik omavalitsus vastavad muudatused üldplaneeringusse ning kehtestab detailplaneeringu .

Planeerimisseadus sätestab üldplaneeringu ülevaatamise kohustuse hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi.

3.2 Elamute maa-alad

Saue linnas säilivad kõik olemasolevad elamumaad. Saue linna administratiivpiiridesse jäävad elamumaad on suuremas osas varasemate planeeringutega sätestatud (Kadaka osaüldplaneering, raudtee ja mõisapargi vaheline ala). Saue linna on korterelamuid lisaotstarbena võimalik rajada keskuse piirkonda (vt ptk 3.3).



Korterelamute maa

- ▶ Juhtotstarbeks jääb korterelamute maa, lisaotstarvetena on lubatud äri ja teenindust ning üldkasutatavate hoonete maa.
- ▶ Perspektiivseid korterelamumaid on planeeritud Kuuseheki tänava pikendusele ja lisafunktsioonina keskuse maa- alal.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks korterelamumaadel

- ▶ Korruselisus on maksimaalselt 5 korrust. Erandina on võimalikud kõrgemad hooned, millisel juhul on nõutav detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
- ▶ Krundi täisehitusprotsent on maksimaalselt 20%
- ▶ Parkimine toimub omal krundil
- ▶ Turvalisuse tõstmise meetmetena on vabaplaneeringuga korterelamute piirkonna sisemine autoliiklus soovitatav korraldada tupiktänavatega ning liiklus rahustada künniste jt võtetega. See võimaldab hoonete vahelise ala liigendada väiksemateks lokaalselt kontrollitavateks üksusteks ja loob eeldused nendes naabrivalve korraldamiseks. Samuti vähendavad sellised meetmed füüsiliselt autode liikumiskiirust ning loovad tingimused õuealal jalakäijate ja sõidukite üheskoos liiklemiseks.
- ▶ Korterelamute maa- ala sõlmitakse arendaja ja kokkulepe, milles kajastuvad ühtsed põhimõtted kõnniteede, parklate, valgustuse, väliste turvasüsteemide, liikluskorraldusvahendite olmetehniliste rajatiste (jäätmekogumise, pesukuivatusplatsid) mänguväljakute, haljastuse ning fassaadide remondi ja värvilahenduste teostamiseks.
- ▶ Olemasoleval elamualal hoonestuse tihendamisel tagada normikohane insolatsioon ja loomulik valgustus.

Väikeelamumaa

- ▶ Juhtotstarve on väikeelamumaa
- ▶ Olemasolevates individuaallemupiirkondades piirab hoonestuse tihendamist kruntide väiksus ning tihendamist ette ei nähta.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks väikeelamumaadel

- ▶ Hoonestusalune pind väikeelamukruntidel on kuni 30%
- ▶ Minimaalseks krundi suuruseks on 1200 m², säilitamaks väikelinnale omast aedlinnaist miljööd.
- ▶ Hoonete maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast
- ▶ Hoonestusalune pind väikeelamukruntidel on kuni 30%
- ▶ Väikeelamumaa krundil on lubatud ehitada ainult üks üksikelamu
- ▶ Väikeelamute korruselisus on kuni 2 maapealset korrust.
- ▶ Vertikaalplaneerimisel ei tohi maapinna tase tõusta võrreldes olemasolevaga üle 15 cm.
- ▶ Krundipiirete kõrgus on väikeelamukruntidel tänavapoolsel osal kuni 1,2 m. Piirete iseloom peab olema miljöösse sobiv, ehitusprojektis tuleb ehitada ka piirete lahendus.
- ▶ Hoonestuse ehitusjoon peab arvestama olemasolevat hoonestustava
- ▶ Abihooned võivad olla maksimaalselt 3,5 m kõrgused, kõikide väikeehitiste lahendused tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga
- ▶ Uue hoonestuse planeerimisel tuleb arvestada loomuliku valgustuse vajadusega



3.3 Äri- ja büroohoonete maa ja keskuse maa-ala

Ärimaade planeerimisel on lähtunud kahest olulisest asjaolust - hea ligipääs (nii ühis- kui eratransport kui ka kergliiklus) ning paiknemine peamiste liikumissuundade äärsetel aladel. Eelnevalt planeeritud ärimaad paiknevad Keila mnt ja Uus- Aru tee vahel, Tallinna ringtee ääres (Olerex), Pärnasalu ja Tule tn ristmikul, Ridva ja Kütise tn ristmikul ning ärimaa lisafunktsioon on valdavalt enamusel Tule tn äärsetest tootmismaadest.

Täiendavat ärimaad on planeeritud Pärnu mnt ja Jälgimäe tee ristumise piirkonda. Tallinna ringtee ja Vana - Keila mnt ristmiku piirkonda.

Nn Ärma piirkond on kavandatud äri- ja elamumaa segafunktsioonina, kus täpsem funktsioonide jaotus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Olulisemaks äripiirkonnaks Saue linna jaoks kujuneb Keskuse (Koondise) piirkond. Ala omab logistilist situatsiooni arvestades tugevat perspektiivi peamisi esmateenuseid pakkuva kohaliku linnakeskuse väljakujunemiseks. Võimaldamaks keskuse jätkusuutlikku ja ööpäevaringset kasutust, on alale antud **keskuse maa juhtotstarve**. Nimetatud funktsioon võimaldab nii elamute, kaubandus- ja teenindustevõtete ja ka üldkasutatavate hoonete ning ka parkide ja haljasalade rajamist. Soovitav on nimetatud funktsioonide kombineerimine, tagamaks ala mitmekesisust ning keskusele omast aktiivset kasutust. Keskuse maa arendamisel on oluline funktsionaalse avaliku ruumi olemasolu (park, siseatriumid jne). Ala keskset funktsiooni tuleb rõhutada piirkonna arhitektuuris eriilmeliseks kujundamise kaudu.

Kuna linna keskus on Saue linna ja lähialade elanikele olulisim avalik ruum, tuleb kaaluda tulevasele keskuse alale parima lahenduse leidmiseks läbi viia arhitektuurikonkurss.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks äri- ja büroohoonete maal ja keskuse maa-ala

- ▶ Korruselisus on maksimaalselt 5 korrust. Erandina on võimalikud kõrgemad hooned, millisel juhul on nõutav detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
- ▶ Krundi täisehitusprotsent on maksimaalselt 40%
- ▶ Parkimine toimub omal krundil, parkimislahendustes kasutada võimalusel maa-alust parkimist või liigendada parklaalad haljastusega

3.4 Asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-ala ja riigikaitselised maad

Asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa all mõeldakse haridus-, laste- ja sotsiaalasutuste ning kultuuri-, kogunemis- ja kultusehitiste maa-alasid.

Rahvastiku kasv Saue linnas ja lähiümbruses on tinginud olukorra, kus ühiskondlike hoonete täituvus/mahutavus on saavutanud ülempiiri. Elanike edasine kasv ning elamualade arendus tingis ka täiendavate sotsiaalmaade kavandamise vajaduse. Täiendavat üldkasutatavate hoonete maad on kavandatud Saue Gümnaasiumi ümbruses ning Kiviloo asumi ja Saue tammiku vahelisel alal.



Lasteasutuste kruntide planeerimisel peab lähtuma põhimõttest, et 40 % maa-alast peab olema haljastatud, kusjuures maa-ala ei tohi olla väiksem kui 40 m² ühe lapse kohta.

Koolide ja lasteasutuste ümbruses peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaastevaba elukeskkond.

Tervisehoiuasutuste, lasteaedade, koolide ja spordirajatiste planeerimisel tuleb vältida magistraalteede lähedust. Krundipiiridele rajatakse 10 m ulatuses kõrghaljastus.

Riigikaitseliste maadena käsitletakse antud planeeringus Saue linna haldusterritooriumil paiknevaid Eesti Politsei maid Tule tn ääres ning Kaitseliidu territooriumi Ladva tänaval.

3.5 Haljasmaa, puhke- ja virgestusmaa, rohevõrgustik.

Nimetatud juhtotstarvete all mõeldakse haljasalade, parkide, kaitsehaljastuse, vabaõhukomplekside ja huviparkide, spordi- ja mänguväljakute maa-ala.

Aladel on lubatud omavalitsuse kaalutusotsuse alusel puhkeotstarbelised ehitised, osa alast peab säilima looduslikuna. Rohevõrgustiku tuumaladel täiendavat hoonestamist ette ei nähta, va kavandatav väikeelamumaa Saue Gümnaasiumi naabruses tammiku äärealal.

Maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt jääb planeeringualasse kaks kohaliku tasandi tuumala tähistusega T-10 (Saue Tammik ja Saue Mõisa park). Nn mikrotasandi rohevõrgustiku osadena toimivad kõik väiksemad haljasalad, samuti puiesteed (sh Pärnasalu teel paiknev allee).

Rohevõrgustiku piire on käesoleva planeeringuga täpsustatud. Laiendatud on ala Tallinna ringtee ja Saue tammiku kontaktvööndis. Rohealadena on määratletud Saue mõisa park ja Saue Tammik.

Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus on välja toodud vajadus rajada kaitsehaljastus piki Tule tn, eraldamaks funktsionaalset erinevaid tootmiskaade alasid elamupiirkondadest. Rajatav kaitsehaljastus täiendab ühtlasi linna tasandil rohevõrgustikku.

3.6 Tööstuse ja ladude maa-alad

Tööstuseettevõtete ja ladude maa juhtotstarve jääb Tule tn piirkonda. Varasemalt planeeritud tootmiskaade Pärnu mnt ääres (Jälgimäe tee ja Väana jõe vahelina ala) ning Pärnu mnt ja Keila mnt vahelist ala Kanama liiklussõlme juures on laiendatud.

- ▶ Juhtotstarbeks on tööstuse ja laohoonete maa-ala, **lisaotstarbeks** on lubatud kaubandus-, teenindus-, ja büroohoonete maa. Tagatud peab olema normatiividele vastav parkimiskohtade arv krundil.
- ▶ Tööstuse ja ladude maa-alal nähakse ette keskkonda mittehäirivate tehnoloogiate kasutamist selliselt, et mõjud ei välju krundi piiridest.



- ▶ Tööstusettevõtete territooriumist tuleb vähemalt 20% haljastada, mis peab sisaldama kõrghaljastust. Kõrghaljastuse osatähtsus ja paiknemine määratakse detailplaneeringu või ehitusprojektiga.
- ▶ Üldplaneeringu liikluslahendus võimaldab tööstuse ja ladude maa- alal sisse ja väljasõidud organiseerida teisi eluvaldkondi võimalikult vähe mõjutades. Tööstusalal paiknevatel olemasolevatel ja planeeritavatel teedel tuleb lähtuda veotänavate projekteerimisnormidest v.a. juhul, kui ei ole tegemist põhitänavaga.
- ▶ Saue linna põhjavee nõrgast kaitsest tulenevalt on kohustuslik ühinemine tsentraalse kanalisatsiooniga ning sadevee kanaliseerimine.

Elamute maa-ala- ning tööstuse- ja ladude maa-ala juhtotstarvete külgnemisaladele, tööstuse- ja ladude maa-aladele on kavandatud kaitsehaljastuse võõndid või muud barjäärid seal asuvate ettevõtete kahjulike mõjud kõrvaldamiseks selliselt, et mõjud ei väljuks krundi piirest.

Tootmis- ja lahoonete maadel nähakse ette ainult keskkonda mittehäirivate tehnoloogiate kasutamist.

Üldplaneering näeb ette jäätmete kogumisplatsi rajamise Kuuseheki tn ja raudtee vahelisele alale (kaardil tähistatud eriotstarbelise maa-alana). Ala sobivust on kaalutud keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus. Mõjude hindamise aruanne toob välja vajaduse ala tarastada ning jäätmekogumispunkti eraldamiseks teest ja kõrvalasuvatest elamutest on selle teeäärsesse serva soovitatav rajada haljastusvöönd (nt hekk, madalamad puud). Jäätmekogumispunkt rajatakse vahetult garaažidest itta jäävale alale. Hetkel kasutatav kelgumägi nihutatakse idapoole, mis võimaldab ühtlasi mäe ümber kujundada nii, et liulaskmine ei toimuks ohtlikult tänava suunas vaid piki tänavat. Ligipääs jäätmete kogumisplatsile toimub Kuuseheki tänava kaudu.

3.7 Liiklusmaa, ühistransport

Olulisemad Saue linna sisest liiklust ning ühendusi lähialadega suunavad tegurid tulenevad Tallinna ringtee (T11) rekonstrueerimisest vastavalt I klassi maantee nõuetele. Rekonstrueerimisprojekti elluviimisel jääb ligipääs Tallinna ringteele Tökke tänava kaudu, praegune ligipääs Vana-Keila maanteel muutub risteks üle maantee ja juurdepääsu ringteele antud kohas ei ole. Maantee rekonstrueerimisel muutub oluliselt juurdepääs Saue linnale Tallinna suunalt - sissesõit Tule tänavale suletakse, Saue linna ühendus Tallinnaga on kavandatud läbi perspektiivse n-ö Kirsi liiklussõlme Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaanteel (T4), läbi Saue valla territooriumi. Kirsi liiklussõlme väljaehitamine ja ühendamine Saue linnaga peab toimuma enne Tallinna ringtee rekonstrueerimist, tagamaks Saue ühendatus Tallinna linnaga. Linna sees jäävad rekonstrueerimisprojekti elluviimisel suurema liiklusega tänavateks Tökke, Tule, Vana-Keila maantee ning Tule tänava ühendus perspektiivse Kirsi liiklussõlmega läbi tööstusala. Rekonstrueerimisprojekti lahendus kajastub üldplaneeringu kaardil.

- Jälgimäe teed ei laiendata valla territooriumile.
- Saue linna ja Aila küla kergliikluse ühendus planeeritakse Tökke tänava pikendusele, kergliiklus viiakse Tökke tänava pikendusena Keila mnt alt läbi, autoühendus viiakse ringteeni enne olemasolevat raudteeviadukti.
- Saue linnast väljasõidul mööda Vana- Keila maanteed kavandatakse täiendavalt liiklusmaad liiklussõlme väljaehitamiseks.
- Liiklussõlme väljaehitamiseks kavandatakse maad Tallinna ringtee ja raudtee ristumiskohas.



Üldplaneeringuga on määratud olulisemad perspektiivsed ristmikud, mille lahendus ja selleks vajalik maa-ala täpsustub detailsema planeerimise käigus.

Üldplaneeringu kaardile on kantud perspektiivse tänavad (põhitänavad ja muud tänavad). Sooja tn suunalt on näidatud perspektiivse muu tänava vajadus põhimõttelise suunana läbi Ärma kinnistu. Tänavasukoht, tänava maa-ala ulatus ja paiknemine täpsustuvad detailsema planeerimise käigus. Perspektiivne tänav läbi Ärma kinnistu on vajalik, et tagada Saue linna loodeosast tuleneva liiklusvoo sujuv suunamine läbi perspektiivse Kirsi liiklussõlme Tallinna suunas.

Suuremad maa-eraldused liiklussõlmede jaoks jäävad linna territooriumist väljapoole.

Saue linnas on kavandatud kuni kolm kergliiklejatele mõeldud raudtee ülekäiku. Neist esimene on mõeldud ühenduseks Vanamõisa külaga ja paikneb jaamahoone juures. Kaht kergliiklejate raudteeülekäiku kavandatakse veel Saue linna edela- ja kirdeosas, seoses

Laagri – Padula – Saue kergliiklustee rajamisega. Ülesõitude lahendused leitakse koostöös AS EVR Infraga.

Teede ja tänavaalade juhtotstarve on liiklusmaa (L). Tänavakoridorid hoitakse võimalikult laiad.

Liiklusmaale on lubatud tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonidega, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine.

Lubatud on tehnovõrgutrasside rajamine teede ja tänavate alale. Raudtee maale on lubatud raudteega ristuvad trassid, piki raudteed kulgevad trassid naha ette väljapoole raudtee maad.

Õigusaktid ei näe ette raudteele sanitaarkaitsevööndit. Siiski on soovitatav vältida uute müratundlike hoonete rajamist raudteele lähemal kui 100 m¹. Raudtee piiranguvööndisse eelnevalt algatatud elamumaade detailplaneeringute müra ning muude kahjulike mõjude vähendamise meetmed lahendatakse detailplaneerimise käigus. Täiendavat elamumaad üldplaneeringuga raudtee lähedusse ette nähtud ei ole.

Ühistransport

Ühistranspordi kaheks olulisemaks liigiks planeeringualal on raudteetransport ning bussiühendused Tallinna ja teiste regiooni väiksemate keskustega. Raudteetranspordi osakaal reisijate veos tulevikus loodetavasti suureneb. Bussiliiklus Saue linnas kulgeb mööda Tule, Kuuseheki ja Tõkke tänavaid. Väikebussid ja marsruuttaksod kasutavad reisijate paremaks teenindamiseks ka teisi tänavaid. Võimaldamaks mugavat parkimist ning ühistranspordiga edasiliikumist, kavandatakse nn „Pargi ja reisi“ parkla raudteejaama vahetusse lähedusse, Kuuseheki tn äärde.

Kergliiklus

Üldplaneeringu maakasutusplaanile on kantud peamised kergliiklusteed. Õuealadele suuremaid kergliiklusteid näidatud ei ole, sealsetel aladel on vastavalt liikluseeskirjadele kergliiklejal eelisõigus ning täpsete marsruutide äranäitamine ei ole otstarbekas. Looduslikel aladel on kergliiklusteede katematerjalid looduslikud.

¹ Saku valla üldplaneeringus on soovitusliku raudtee sanitaarkaitsevööndina määratud 60 meetrit.



Üldplaneeringu maakasutusplaanile on kantud liiklusrõõru leevendamiseks müratõkkebarjääride orienteeruvad asukohad. Barjääride vajadus ja täpne asukoht selgitatakse välja müramõõtmiste käigus.

3.8 Loodus- ja muinsuskaitse

Planeeringualal paikneb kaks kaitsealust loodusobjekti kokku ca 43 hektaril.

- Saue mõisapark pindalaga 18 ha
- Saue Tammik pindalaga 25 ha

Mõlemad objektid on ühtlasi linna rohevõrgustiku olulised osad, mis toimivad ka avalike vabaõhu puhkealadena. Vastavalt Looduskaitseadusele (§15) on alal olevad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning kinnisasja valdaja peab tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile, õuemaal viibimine on lubatud valdaja loal. Jalgrattaga liikumine on vastavalt Kaitseeeskirja §3 lg3 lubatud vaid selleks määratud teedel ja radadel. Saue mõisapargis on vajalik teavitustahvlite paigaldamine ning külastatavuse tagamine päikesetõusust päikeseloojanguni. Vajadusel võib toimuda õueala täpsem määratlemine, millel asuvate objektidega tutvumine toimub kokkuleppel kinnistu omanikuga. Tagamaks ala heakorrastamist avaliku pargina ning turvalist keskkonda, on vajalikud kokkulepped Saue Linnavalitsuse ning ala omaniku vahel.

Saue mõisa park on ühtlasi muinsuskaitsealune objekt (arhitektuurimälestis nr 2962).

Saue linnas paiknevad järgnevad arhitektuurimälestised:

Reg. nr.	NIMI
2958	Saue mõisa peahoone, 18.saj.
2959	Saue mõisa valitsejamaja, 18.saj.
2960	Saue mõisa ait, 18.saj.
2961	Saue mõisa jääkelder, 19.saj.
2962	Saue mõisa park, 18.-20.saj.
2963	Saue mõisa pargipaviljon, 19.saj.
2964	Saue mõisa pargi skulptuur "Leda luigega", 19.saj.
2965	Saue mõisa pargi skulptuur "Herakles", 19.saj.

Saue mõisa peahoone on renoveerimisel, valitsejamaja ning aida olukord on problemaatiline. Jääkelder on kasutusel trahterina, kuid rajatise olukord on halb. Skulptuuride seisukord on halb.

Vastavalt seadusele (MuKS §26) tuleb arhitektuurimälestistele tagada avalik juurdepääs päikesetõusust päikeseloojanguni, mälestistena registreeritud ehitistesse või nende õuealale pääseb omaniku määratud korra alusel. Mälestised on kantud üldplaneeringu maakasutusplaanile.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Saue linna puhul on tegemist valdavalt väljakujunenud struktuuri ja hoonestusega tiheasustusalaga, kus traditsiooniliste ruumilise planeerimisega teostatavate kuritegevuse ennetamise ja leevendamise meetmeid – tänavate

struktuur, hoonestuskomplekside avatus jne – ei ole võimalik täielikult rakendada.

Uute elamualade rajamisel tuleb piirkonnad varustada tänavavalgustusega. Üldplaneeringus on kuritegevuse leevendamise- ja ennetamismeetmeks täiendavatele vaba aja veetmise võimalustele "arengutõuke" andmine läbi vastava funktsiooniga maa-alade kavandamise (Keskuse arendamine).

3.10 Veemajandus ja kanalisatsioon

Saue linna veevarustuse ja kanalisatsiooni areng põhineb Saue linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukaval aastateks 2009-2020 (Tallinna Vesi, töö nr ASTV-1106-08). Arengukava raames on korrigeeritud linna perspektiivset veevarustusskeemi ning nähtud ette hüdrandid tuletõrjerveevarustuseks. Arengukavas ette nähtud Tammetõru puurkaevpumppla rekonstrueerimise, võimaldab saavutada ühisveevärgi töökindluse. Ühisveevärgiga liitumise võimalus nähakse arengukavaga ette 524-le kinnistule ning sellega on kogu Saue linn kindlustatud liitumisvõimalustega

Saue linn on oma administratiivpiirides reoveekogumisala, lisaks moodustab ta koos Tallinna ja teiste lähiala omavalitsustega ühtse kogumisala.

Saue linna reoveed kogutakse kokku Tõkke põik, Ladva ja Koondise tänava kanalisatsiooni pumplatega ja juhitakse piki Pärnu maanteed läbi survetorude Tallinna kanalisatsiooni süstemne.

Sajuveed on kanaliseeritud vaid Tule tn piirkonna korterelamute- ja tootmistsoonis. Peakollektor kulgeb piki Tule tänavat, millesse suubuvad lähimate kõrvaltänavate torustikud. Sajuvede eelvooludeks on linna kirdepooses osas paiknevad kraavid. Linna idaosa liigvete ärajuhtimiseks on kraavid, mille eelvooluks on Saue valla territooriumil paiknevad kraavid (Jälgimäe peakraav). Nende alade hoonestamisel ehitatakse ka seal välja sadeveesüsteem. Arengukavas on välja pakutud sademevee süsteemi skeemlahendus.

Suuremates autoparklates nähakse ette sadevee juhtimine sadevee kanalisatsiooni läbi õli ja liivapüüdjate.

Linna idapiiri ja Sauepargi tänava nurka, endiste puhastusseadmete kohale on reserveeritud territoorium sadevee puhastusseadmetele.

Kastmisvesi

Aedade kastmiseks kulub Saue linnas vett kastmisperioodil keskmiselt 400l/d aia kohta ning linnas on arvestusperioodil kokku kuni 950 kastmist vajavat aeda. Veevajadus on 380 m³/d ja võib tõusta maksimaalselt 570 m³/d. Kastmisvee maksimaalse tarbimise ajal (19-23) on veevajadus praktiliselt võrdne linna majandus-joogivee arvutusliku tarbimisega. Kokku läbib sel juhul veevärki kuni 60l/s.

Saue linna veevarustuse ja kanalisatsiooni skeemkaardid on lisatud üldplaneeringu seletuskirjale.



3.11 Elektrivarustus

Tööstusaladel ja elamualadel tuleb alajaamadele omaette krundid moodustada. Alajaamade täpne asukoht määratakse detailplaneeringutega.

Kavandatavate tööstusalade elektrivajadusi ei ole võimalik rahuldada olemasolevate alajaamade baasil kuna olemasolevate alajaamade võimsused on ammendunud. Kavandatavate tööstusalade elektritarbimine tuleb ette näha TOPi alajaamast. Saue valla üldplaneeringus on selleks ette nähtud magistraalkaabli koridor paralleelseselt Tallinn-Pärnu maanteega.

Uute planeeritavate tänavate osas järgivad perspektiivsed elektritrasside koridorid tänavate maa- ala.

Perspektiivis tuleb Saue linnas ning valla territooriumil nn. arengualadel olemasolevad kui ka projekteeritavad elektriliinid paigaldada kõikjal maakaablitena.

3.12 Gaasivarustus

Perspektiivis ehitavate trasside puhul kasutatakse üldjuhul tänavate maad. Olemasolev gaasitrass ristub raudteega ning kulgeb Kuuseheki tänava kaudu Tule tänavale. Politseimaja juurest hargneb gaasitrass Kadaka elurajooni. Kadaka elurajoonist edasi kulgeb võimalik gaasitrass Kiviloo asumisse, edasi piki Sarapiku tänavat Rauna tänavasse kuni raudteeni. Tule tänavalt hargneb trass ka mööda Segu tänavat Männiku piirkonda. Perspektiivis on vastavalt nõudlusele võimalikud gaasitrassilt täiendavad hargnemised.

3.13 Side

Planeeringualal telefonsidevarustusega probleeme ei ole. Ala on suures osas varustatud Elioni sidekaabelvõrguga mis pakub ka internetiteenuseid. Kaabelvõrku on vastavalt nõudlusele võimalik laiendada. Planeeringuala on kaetud kõigi Eestis tegutsevate mobiilside operaatorite levialaga. Olemasolevad õhu kaabelvõrgud tuleb asendada maakaablitega.

3.14 Soojamajandus

Saue linna kaugküttepiirkonnad on kantud tehnilise infrastruktuuri teemakaardile. Kaugküttega varustatakse tiheasustusega maa-alasid, millel paikneva tarbimiskoha vajalik soojuskoormuskütteks on 40 kW ja 1 kW paigaldatava kaugküttevõrgu trassi 1 m kohta. Kaugkütte osas on planeeritud kaotada maapealsed soojatrassid.

3.15 Päästeteenistus ja tuleohutus

Saue linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2009-2020 järgi on linna tuletõrjeveevarustus lahendatud nõuetele vastavate ja heas seisukorras olevate hüdrantide baasil.

Uute hoonestusalade arendamisel tuleb detailplaneeringutes ette näha tuletõrjehüdrantide rajamine ning ehitiste püstitamisel järgida siseministri 08.09.2000 a. määruses nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded“, Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a. määruses nr 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-6 Ehitise tuleohutus. Osa 6.Tuletõrjeveevarustus sätestatut.

Tuletõrje veehoidlad on kantud üldplaneeringu tehnilise infrastruktuuri teema-kaardile.



4. Üldplaneeringu elluviimine

4.1 Kõrgemalseisvate arengudokumentide täpsustamine

Käesoleva planeeringuga on täpsustatud maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratletud rohevõrgustiku piire. Planeeringus käsitletakse linnasisese rohevõrgustiku mikrovõrgu osadena ka linna läbivaid madalama kasutusintensiivsusega rohe- ja puhveralasid, mis on kavandatud erinevate juhtotstarvetega maadena (puhke- ja virgestusmaad, haljasala- ja parkmetsamaad, kaitsehaljastusmaad).

4.2 Maade munitsipaliseerimine

Planeeringu käigus ei ilmnenud vajadust maade munitsipaliseerimise järele. Munitsipaliseerimine lahendatakse läbi detailplaneeringute.

4.3 Detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus

Avalikest huvidest lähtudes on kõige olulisem linna keskusala detailplaneeringu ja arhitektuurikonkursi läbiviimine.

Detailplaneeringut võib algatada ka iga maaomanik või arendaja oma soovist ja huvist lähtudes. Erahuvil baseeruvat planeerimis- ja ehitustegevuse mahtu ja ajalist kestvust on käesoleva planeeringu raames äärmiselt raske prognoosida.

Üldplaneeringu lahenduse muutmist detailplaneeringuga tuleb pidada eriolukorraks, mille puhul on määravaks avaliku huvi olemasolu.

Detailplaneeringute raames tuleb arvestada keskkonnaaspektidega (reostusriskid, strateegilised mõjud) juba planeerimise varajases staadiumis, saavutamaks olemasolevate (looduslike) väärtuste maksimaalselt otstarbekohast kasutamist.

4.4 Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks

Planeeringu elluviimine toimub linna eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi välisfondidest ning eraarendajatelt. Lähituleviku prioriteediks on polüfunktsionaalse linnakeskuse väljaarendamine. Elamumaade ja äri- ning tootmiskaade arendamine toimub eraarendaja soovil ja rahastamisel.

4.5 Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise kokkuvõte

Koostamisel oleva Saue linna üldplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Käesolevas aruandes väljatoodud mõjud on valdavalt lühiajalise ja kaudse iseloomuga. Kumulatiivseks mõjuks võib pidada üldplaneeringu elluviimisega kaasnevate mõjutegurite kompleksset toimimist – üldplaneeringu lahenduse elluviimine aitab tervikuna kaasa Saue elukeskkonna kvaliteedi paranemisele.

Üldplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju inimese tervisele. Välja on võimalik tuua tegureid, mis avaldavad kaudset positiivset mõju. Üldplaneeringuga on kavandatud maa kaitse- ja puhverhaljastusele, maakasutuse määratlemisel on püütud elamualade paigutamisel hoiduda nende kavandamisest vahetult müra- ja õhusaasterikaste objektidega külgnevalt. Üldplaneering arvestab linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arenguplaanidega, luues võimalused ühisveevärgi territooriumi laiendamiseks, vähendades seeläbi keskkonnatervisega seotud riske.

Üldplaneeringu realiseerudes jäävad alles tänaseks linna territooriumil säilinud looduslikud alad. Üldplaneeringuga rõhutatakse vajadust edaspidises arendustegevuses hoiduda rohealade vähendamisest. Planeering kavandab kergliiklusteed, soosides vabas õhus puhkamist ja keskkonnasäästlikku liikumisviisi.

Üldplaneeringuga ei kaasne otsest mõju inimese varale. Saue linna näol on tegemist võrdlemisi tihedalt hoonestatud keskkonnaga. Üldplaneering näeb ette perspektiivse maakasutuse, muutmata käesoleval hetkel maa sihtotstarvet. Seetõttu ei kaasne üldplaneeringuga mõju inimese varale, reaalse arendustegevus linna territooriumil, millega on võimalik maa sihtotstarvet ja seega turuväärtust muuta, toimub läbi detailplaneeringute.

Saue linna muinsusväärtused paiknevad mõisa läheduses. Üldplaneering ei näe ette olulisel määral maakasutuse muudatusi mõisa ning mõisa allee läheduses.

Üldplaneeringuga on kavandatud linna jäätmete liigiti kogumise platsi asukoht, mis aitab kaasa jätkusuutliku jäätmemajanduse väljaarendamisele ning parandab seega elukeskkonda.

4.6 Keskkonnamõju leevendavad meetmed ja seire vajadus

Mõjude leevendamise eesmärk on vältida või vähendada võimalikku negatiivset mõju keskkonnale (inimkeskkonnale ja looduslikule keskkonnale). Saue linna üldplaneeringu koostamise ajal on leevendusmeetmete väljatöötamine toimunud kogu protsessi vältel. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus on tehtud üksikud ettepanekud ja soovitusel planeeringulahenduse täiustamiseks, mis on jooksvalt ära toodud mõjude hindamise aruandes (märgistatud tekstis rasvase kirjaga). Kindlustamiseks meetmete korrektset rakendamist on lisaks targale planeerimisele vajalik nii järelvalve kui ka koostöö.

Planeeringulahenduse elluviimise käigus on oluline järgida üldplaneeringuga sätestatud, seada konkreetsed tasakaalustatud arengut tagavad tingimused projekteerimistingimuste väljastamisel ja detailplaneeringute lähteülesannete



koostamisel. Uute hoonete ehitamisel ja planeerimisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus vms). Tööstusliku iseloomuga tootmise arendamisel ja intensiivse liiklusega tänavatega külgnevatel aladel tuleb ette näha roheliste puhvertsoonide rajamine/säilitamine, et leevendada tootmisest ja transpordist tulenevate võimalike negatiivsete mõjude kandumist elamu- ja ühiskondlike hoonete aladele ning puhkealadele.

Planeeringuga kavandatud tegevuste reaalse keskkonnamõju hindamiseks on vajalik perioodiliselt läbi viia keskkonnakomponentide kvaliteedi seire. Seiremeetmete rakendamiseks vajalike kulutuste vähendamiseks on otstarbekas rakendatavad seireprogrammid siduda juba toimiva riikliku seireprogrammiga. Kogutud seireandmed tuleb perioodiliselt koondada ning võrrelda neid varem kogutud andmetega. Kui seireandmete analüüsil ilmneb mõne keskkonnakomponendi kvaliteedi oluline halvenemine võrreldes eelnevate perioodidega, tuleb teostada täiendav kontroll ning rakendada meetmeid negatiivse mõju vältimiseks või leevendamiseks.

Looduskeskkonnakomponentide kvaliteedi hindamiseks on oluline läbi viia põhjavee-, õhu- ja pinnasekvaliteedi regulaarne seire. Ühisveevärgiks kasutatavate puurkaevude vee kvaliteedi seiret teostavad vee erikasutusluba omavad ettevõtted, välisõhku paisatavate emissioonide seiret teostavad välisõhu saasteluba omavad ettevõtted vastavalt lubades sätestatud nõuetele. Kuna Saue linnas esineb probleeme ettevõtete poolt välisõhku eraldatava haisu ja müraga, on soovitatav teostada linnaõhu üldise seisundi uuring või rakendada pidev välisõhu kvaliteedi seiresüsteem, et õhu kvaliteet ja võimalikud saastajad välja selgitada. Oluline on jälgida olemasolevate rohealade säilimist ning puhkealade arendamist.

Linna üldiste ruumilise arengu suundade kaasajastamiseks on oluline üldplaneeringu iga-aastane ülevaatus. Juhul kui arengusuunad on oluliselt muutunud, on vajalik algtada üldplaneeringu muutmise.

Et hinnata linna elanike rahulolu elukeskkonnaga on soovitatav teostada ka elukeskkonna kvaliteedi seiret. Viia läbi küsitlusi ja uuringuid, et teada saada elanike arvamust ja eelistusi linna arengu suhtes ning jälgida elanike juurde- või äravoolu linnast ja muutusi kinnisvara hindades.

Üldplaneeringu kaardimaterjal

- Veevarustuse skeemkaart (Tallinna Vesi, töö nr ASTV-1106-08)
- Kanalisatsioonivarustuse skeemkaart (Tallinna Vesi, töö nr ASTV-1106-08)
- Tehnilise infrastruktuuri teemakaart
- Saue linna üldplaneeringu maakasutusplaan

