

SELETUSKIRI

Saue Vallavolikogu otsuse "Saue valla üldplaneeringu lähteseisukohad" eelnõu juurde

Volikogult Saue valla üldplaneeringu koostamiseks vajalike suuniste saamiseks on vallavalitsus ette valmistanud üldplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu. Üldplaneering peab olema kooskõlas valla arengukavaga ja andma sellele valla territooriumil ruumilise mõõtmega.

Selgitused lähteseisukohtade **üldpõhimõtetele** punktide kaupa:

1. Eestis on juba 1995. aastal vastu võetud säästva arengu seadus, samuti on Riigikogu 2005. a. heaks kiitnud Eesti säästva arengu riikliku strateegia „Säästev Eesti 21“. Säästva arengu olemuse kohta leiab piisavalt materjali ka internetist. Mitmekesisus on oluline põhimõte, mis tuleneb loodusest ja on oluline säilitada ka inimese loodud tehiskeskkonnas (nt eri tüüpi eluasemed, juurdepääsu- ja vaba aja veetmise võimalused jne).
2. Kantide kohta saab selgitavat materjali Harju Maavalitsuse kodulehelt seoses vastuvõetud (st planeering on veel kehtestamata, kuid avalikustamine on juba toimunud) maakonna teemaplaneeringuga, vt <http://195.80.118.50/index.php?id=11537>. Kohalike kogukondade soove arvestamata pole üldplaneeringut mõistlik kehtestada, vastasel korral oleks konflikt juba planeeringusse sisse programmeeritud.
3. Valla elanike arvu kasvu on oluline ohjata nii majanduslikel (avalike teenuste pakkumise suutlikkus, vt ka valla arengukava), keskkonna-alastel (nt veemajandus, transport) kui ka emotsionaalsetel (kogukonna ühtekuuluvustunne) põhjustel. Mõistlik oleks üldplaneeringuga kavandatav uus tiheasustus ajaliselt etappideks jagada, see võimaldaks elanike arvu kasvu vältida järske hüppeid.
4. Olelusringi põhimõte tähendab seda, et kavandatava tegevuse hindamisel tuleb arvestada kõiki kulusid-mõjusid. Otsesed (majanduslikud) ehk sisekulud näiteks alates tooraine saamisest ja lõpetades jäätmete taasringlusega, samuti kasutamisel tarbitud energia jm. Kaudsed ehk väliskulud: keskkonna- ja sotsiaalsed (tervise jm) mõjud. Eriti oluline on olelusringi põhimõte üldplaneeringus, sest kõik tegevused saavad ju alguse planeerimisest ehk nende ühiskondlikust lubamisest.
5. Ühes valdkonnas kavandatav tegevus mõjutab enamasti mitut muud valdkonda. Näiteks kohapeal töökohtade loomine vähendab inimeste vajadust tööalaseks pendelrändeks, vähendades ka transpordi keskkonnamõju, jättes inimestele rohkem vaba aega muuks tegevuseks jne.
6. Suurte ja kalliste ettevõtmiste puhul (nt infrastruktuur) on oluline kaaluda erinevaid lahendusvariante, arvestades lisaks nende soetamiskuludele ka hilisemat eksploatatsioonikulu jt olelusringi kulusid. Tuleb jõuda nõ probleemi algpõhjuseni ja vastavalt sellele otsida ka sisulisi alternatiive.
7. Saue vald on piisavalt väike, et piiriületavate tegevuste ja/või kõrvutiasetsevate asumite puhul tuleb teha koostööd naabritega (nt veemajandusprojektid, kergliiklusteed, Laagri-Tallinna-Tänassilma ja Saue-Alliku kandi haridusküsimused jt).

Alljärgnev tabel võrdleb eelnõus esitatud konkreetseid (eelkõige numbrilisi) **maakasutuse** lähteseisukohti kehtivas üldplaneeringus sisalduvate vastavate reeglitega ning annab neile selgitused/kommentaarisid:

Algatava üldplaneeringu lähteseisukohad	Kehtiv üldplaneering	Selgitused/kommentaarisid
Erinevate maakasutusfunktsioonide range eraldamise vältimine, vähendamaks valglinnastumisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid	Seletuskiri: Maakasutuse juhtfunktsioon võib koosneda ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest kuni 49% ulatuses maa-ala pindalast. Uutel suurtel elamuehitusaladel (nt Alliku, Vanamõisa) on täpsemaks tsoneerimiseks ette nähtud vajadus koostada valla osa üldplaneeringud	Rahvusvaheline planeerimiskogemus näitab, et tiheasustuses on otstarbekas vältida ühe sihtotstarbega maade suuremahulist koondumist. Eri vajadustele (töö- ja elukohad, haridusasutused, vaba aja veetmise võimalused jne) peaks inimesel olema võimalikult hea ja lihtne juurdepääs, parimal juhul oma asumi/asula piires
Funktsionaalse avaliku (üldkasutatava) ruumi säilitamine ja tekitamine	Seletuskiri: Tiheasustuses peab planeeritavast alast vähemalt 15% moodustama üldkasutatav haljasala	Üldkasutatavat (st igapäevase juurdepääsetavat) ruumi vajavad lapsed mängimiseks, emad lapsevankritega jalutamiseks, isad tervisejooksu tegemiseks jne
Erinevate elanike rühmade võrdse kohtlemise printsiibi järgimine teenuste (nii avalike kui era-) kättesaadavuse tagamisel	Sõiduteed on kajastatud nii joonisel kui seletuskirjas. Joonisel on suuremate teede ääres kajastatud jalgrattarajad. Lahendamist vajava probleemina on seletuskirjas nimetatud ühistranspordi parandamine	Nt transpordivõrgustike kavandamisel peab arvestama, et kauplusesse, kooli, tööle jm peab lisaks eraautole mugavalt saama ka jalgsi, jalgratta ning ühistranspordiga
Avalike ning vaba aja veetmise teenuste (haridus, sotsiaalhoolekanne, kultuur, sport jm) osutamiseks vajalike perspektiivsete maa-alade kavandamine	Joonisel on osadel perspektiivsetel tiheasustusaladel kavandatud ühiskondlike hoonete maa, osadel mitte	Sobivad maa-alad on tarvis reserveerida nii avalike teenuste osutamiseks vajalikele hoonetele (koolimajad, lasteaiad jt) kui ka erateenust pakkuvatele hoonetele (kaubandus-teeninduspinnad, puhkerajatised jm). Siin on ka hea võimalus teenuste pakkumiseks avaliku ja erasektori koostöös
Säästlikkuse põhimõtet arvestades võimalusel olemasolevate ehitiste (sh hooned, teed) rekonstrueerimise eelistamine uute objektide	Teema pole kajastatud	Uute hoonete rajamine on kuni poole kallim olemasolevate rekonstrueerimisest. Siin tuleks väga majanduslikult mõelda ning säästlikult tarbida. Sama kehtib ka teede ja tehnovõrkude

kavandamisele		kohta
<p>Äri- ja tootmiskaade kavandamisel suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest hoidumine. Äri- ja tootmiskaade ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 20-50 m laiune kõrghaljastusala</p>	<p>Seletuskiri: Tiheasustusaladel ja nende vahel olevad metsad on jäetud üldkasutatavateks rekreatiivaladeks. Tiheasustusega alale jääv kõrghaljastusega ala (joonisel rohelisega horisontaalviirutus) üldreeglina ei kuulu hoonestamisele</p>	<p>Valla territooriumil on inimtegevuse keskkonnakoormus küllalt suur, mistõttu tuleks soosida eelkõige keskkonnasõbralikku ettevõtlust. Suuremad äri- ja tootmiskaad on kõrvalasuvast elamumaast mõistlik visuaalselt eraldada kõrghaljastusega</p>
<p>Üleriigilise tähtsusega objektide projekteerimisel arvestada inim- ja keskkonnasõbralikkust (projektides kavandada ning riigi poolt välja ehitada kohalike elanike liikumisvõimalused tagavad kohalikud teed, kergliiklusteed ja müratõkked, ühistranspordirajatiseid jne) ning majanduslikku otstarbekust</p>	<p>Seletuskiri: Riigi huvid on valdavalt keskkonnakaitselised ning seisnevad normaalse keskkonnaseisundi tagamises ja loodusressursside säästlikuks kasutamiseks kehtestatud nõuetes (majanduspiirangutes) maakasutajaile</p>	<p>Infrastruktuuri rajamisel on väga suured rahalised kulud, aga tihti ka suured kaasnevad väliskulud (keskkond, tervis jm). Oluliste muudatuste tegemine üleriigilise tähtsusega objektide osas peab olema majanduslikult (sh rahvaarvu prognoos, transpordi modaalsuse ja energiaallikate muutused, objekti roll rahvusvahelises võrgustikus jms) väga tugevalt põhjendatud. Majanduslikult mõistlike hulgast tuleks eelistada väikseimate väliskuludega varianti, arvestades maksimaalselt nii inimeste (asumite paiknemine, erinevad liikumisviisid) kui loodusega (rohevõrgustik) ning nähes ette kõigi projektis kavandatud rajatiste kulude kandmise arendaja, st riigi poolt</p>
<p>Tallinn-Paldiski maantee kajastada olemasoleva laiusega kehtiva Saue valla üldplaneeringu järgses trassikoridoris, laiendamisevõimaluse säilitamiseks tulevikus näha lisaks 50m laiusele teekaitsevööndile ette ehituskeeluvöönd laiusega 20m. Maanteeameti poolt koostatud eelprojekti trassivarianti 2b arvestada alternatiivse võimalusena</p>	<p>Seletuskiri: Üldplaneeringus on arvestatud Paldiski mnt. (tee nr. 8) ehitamisega 2+2-realiseks. Paldiski maantee 300m sanitaarkaitsevööndisse on võimalik kaubandus-teenindustevõtete rajamine. Probleemseks on detailplaneeringualade paiknemine maantee 300m sanitaarkaitsevööndis. Kaaluda võiks</p>	<p>Üldplaneeringuga tuleb leida lahendus Paldiski mnt võimalikule paiknemisele ja laiusele (sõiduridade arvule)</p>

kuni keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste selgumiseni	sanitaarkaitsevööndi metsastamist teeäärse kaitsemetsa loomise eesmärgil.	
Tallinn-Pärnu maantee kajastada olemasolevas trassikoridoris 2+2 sõidurajaga ning eritasandiliste ristmikega alates Topi ristmikust suunaga Pärnu poole	Seletuskiri: Üldplaneeringus on arvestatud kogujateede ehitamisega Pärnu mnt. (tee nr. 4) äärde, samuti mõnede pealesõitude sulgemisega Kanama - Ääsmäe lõigul	Harju maavanem on algatanud Harju maakonnaplaneeringut täpsustava teema-planeeringu Tallinn-Pärnu maanteetrassi asukoha täpsustamiseks, Saue valla piires asukoha muutust ei kavandata
Juuliku-Tabasalu maantee kajastada vastavalt Maanteeameti poolt koostatud eelprojektile, arvestades eritasandilise Topi ristmiku osas ringikujulise (nn K-Projekti) variandiga ning Harku ristmiku osas väiksema detailsusega	Seletuskiri: Üldplaneeringus on arvestatud Harku - Rannamõisa mnt. (tee nr. 11191) ehitamisega 2+2-realiseks, ette on nähtud ühendus Tallinna linnaga teel nr. 11401 (Harku - Laagri)	Maanteeametil on valminud Juuliku-Tabasalu ühendustee eelprojekt, Topi liiklussõlm kavandatakse välja ehitada esimeses järjekorras
Tallinna ringtee asukoht valida kolme variandi seast: olemasolev teetrass, Tallinn-Paldiski raudteekoridor raudteest lõuna või põhja pool	Seletuskiri: Üldplaneeringus on arvestatud Tallinna ringtee (tee nr. 11) ehitamisega 2+2-rajaliseks, Keila lõunapoolse möödasõidu ehitamisega koos kahetasandilise liiklussõlmega, Keila ümbersõidutee liiklussõlme ja suletava Valingu raudtee-ülesõidukoha vahele uue tee ehitamisega (tee nr. 11117 pikendus), kogujateede ehitamisega ringtee äärde, Saue linna ühendusteega Vanamõisa külaga koos liiklussõlmega	Maanteeametil on valminud Tallinna ringtee eelprojekt, mis pakub välja 2 trassivarianti (olemasolev koridor või raudteekoridor raudteest lõuna pool). Lähteseisukohtade arutelu käigus lisandus ettepanekuna ka raudteekoridor raudteest põhja pool. Saue linna üldplaneeringu ettepanekus on kajastatud Saue linna perspektiivne ühendus Vanamõisa külaga linna kirde- ja edelaosas (mis on kooskõlas ka kehtiva Saue valla üldplaneeringuga)
Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramisel lähtuda avaliku huvi määratlemisel tingimustest, et tegemist oleks läbiva teega või selle tee teeninduspiirkonnas asuks vähemalt kolm rahvastikuregistri andmetel Saue valla elanikega asustatud elamut	Seletuskiri: Vajalik on koostada valla teede register, et määratleda piir kohalike maanteede ja erateede vahel. Valla osa üldplaneeringu (või detailplaneeringute) staadiumis või spetsiaalse planeeringuga määrata eraõigusliku isiku maal asuvad avaliku kasutusega teed	Avaliku huvi määratlemisel tuleb arvestada tee omanike soovi, tee olulisust (nt läbiv tee, juurdepääs avalikule objektile) ning valla majanduslikke võimalusi

<p>Kavandada valla suuremaid asumeid omavahel ning naaberomavalitsustega ühendav kergliiklusteede võrgustik</p>	<p>Joonisel on suuremate teede ääres kajastatud jalgrattarajad</p>	<p>Võrgustik vajab ülevaatamist ja täiendamist</p>
<p>Hoonete ja rajatiste kavandamisel metsa, miljööväärtuslike hoonestusalade ning väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste maksimaalne säilitamine</p>	<p>Seletuskiri: Uute elamute asukohtade valimisel tuleb arvestada loodusliku ümbruse ja vaateväljaga. Hoonete ja rajatiste paigutamise aluseks peab olema maastiku struktuur</p>	<p>Hoonete ja juurdepääsuteede kavandamisel tuleb säilitada metsa, viljakat põllumaad ning loodusväärtusi</p>
<p>Hajaasustuses on eelistatud madal (reeglina kuni 2 korrust) ja loodusesse sobiv hoonestus, korterelamuid ning suuri äri- ja tootmishooneid hajaasustusse ei ehitata. Lubatud on väiksemate põllumajanduse ning vaba aja veetmisega (turism, sport vms) seotud hoonete ja rajatiste ehitamine. Üks hoonete kompleks (talu, puhke- ja spordirajatised jms) võrdsustatakse ühe kolmest elamust koosneva grupiga</p>	<p>Seletuskiri: Hajaasustuses peab jääma põhiliseks väikeelamute ehitamine</p>	<p>Hajaasustusse sobib eelkõige madal ja loodusega harmoneeruv hoonestus. Maaelanikele väikeettevõtlusega (nt turism, hobitalundus) tegelemise võimaldamiseks on otstarbekas üldplaneeringuga lubada selleks vajalike väiksemate hoonete ja rajatiste ehitamist</p>
<p>Tee sanitaarkaitsevööndis ei ole hajaasustuses ehitustegevus (sh elamuehitus) välistatud juhul, kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Konkreetsete meetmete olemus otsustatakse detailplaneeringute koostamise ja ehitiste projekteerimise käigus</p>	<p>Seletuskiri viitab kahjulikele keskkonnamõjudele, konkreetseid piiranguid pole hajaasustuses seatud</p>	<p>Suuremate maanteede sanitaarkaitsevööndisse jäävate tiheasustusalade piiresse ei kavandata elamualasid, küll aga tootmis- ja ärimaid. Hajaasustusega aladel pole elamuehitus tee sanitaarkaitsevööndis reeglina keelatud, kuid võimalikke terviseriske ja leevendavaid meetmeid tuleb igal konkreetsel juhul kaaluda</p>
<p>Reeglina on hajaasustuses lubatud kuni kolmest üksikelamust ja juurdekuuluvatest abihoonetest koosnevad hoonete grupid, kus gruppidevaheline kaugus</p>	<p>Seletuskiri: Elamute vaheliseks vähimaks vahekauguseks lugeda 50 meetrit, soovituslikuks 100 meetrit. Vahekaugust võib vähendada juhul, kui ehitatav elamu moodustab</p>	<p>Harju maakonnaplaneeringus on hajaasustuse kriteeriumiks sätestatud hoonestustiheduse nõue, et võivad moodustuda kuni 3 elamuga grupid ning gruppidevaheline kaugus on minimaalselt 100 m.</p>

õuealade vahel mõõdetuna on vähemalt 100m. Külade olemasoleva hoonestusega aladel võib hoonegrupis olla kuni 6 üksikelamut, kui suuremat maa-ala arvestades on tagatud kolmeste hoonegruppidega võrreldav hoonestustihedus	katastriüksusel juba paiknevate ehitistega ühtse kompleksi	Arvestades mõnedes külates (eriti külakeskustes) ajalooliselt väljakujunenud olemasoleva hoonestusega, võiks neil aladel hoonegrupis olla kuni 6 üksikelamut, kui suuremat maa-ala arvestades tagatakse kolmeste hoonegruppidega võrreldav hoonestustihedus (st keskkonnakoormus jääb kokkuvõttes samaks)
Ühel kinnistul võib hajaasustuses paikneda üks üksikelamu ja abihooned	Seletuskiri: Igale katastriüksusele sihtotstarbega elamumaa (väikeelamu) saab rajada ühe elamu ja kuni 3 abihoonet	Hajaasustuses on kinnistud piisavalt suured, mistõttu pole abihoonete arvu piiramine otstarbekas
Üks üksikelamu koos juurdekuuluvate abihoonetega on hajaasustuses lubatud ehitada ilma detailplaneeringut koostamata	Seletuskiri: Hajaasustuses otsustab detailplaneeringu algatamise vallavalitsus	Ühe üksikelamu ehitamiseks hajaasustuses pole detailplaneeringu koostamine reeglina otstarbekas (eeldusel, et puudub seadusest tulenev nõue detailplaneeringu koostamiseks)
Maakatastriseaduse nõuetele vastavalt moodustatakse hajaasustuses eluasemekoha kinnistul 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	Seletuskiri: Hajaasustusalal on minimaalseks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse suuruseks 5000m ² , välja arvatud järgnevatel juhtudel: - Koppelmaa, Maidla ja Pärinurme külates on minimaalseks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse pindalaks 1 ha; - metsaaladel, rohevõrgustiku tuumaladel ja nende vahelistes koridorides tohib rajada ühe väikeelamu 2ha kohta - ühe väikeelamu ehitamiseks peab olema 2ha maad; - üldplaneeringuga määratletud väärtuslike maastikena aladel on minimaalseks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse pindalaks 1ha	Hajaasustuses peaks kinnistu koosseisus oleva eluasemekoha katastriüksus üldjuhul võrduma elamu juures oleva õuemaa suurusega. Ülejäänud osa kinnistust moodustaks teise katastriüksuse, sihtotstarbega maatulundusmaa
Ehitusõiguse saamiseks	Seletuskiri: Ülalasuvas	Harju maakonnaplaneeringus

<p>hajaasustuses peab moodustatava uue kinnistu suurus olema vähemalt 1 ha, laius vähemalt 40m ning kinnistule peab olema tagatud juurdepääs</p>	<p>lõigus märgitud pindalad on ühtlasi ka minimaalsed pindalad, millele võib taotleda ehitusõiguse seadmist</p>	<p>defineeritakse hajaasustust (st üksikelamute ehitusõigust) hoonestustiheduse kaudu, mis pole seotud kõlviku tüübiga. Otstarbekas oleks rohevõrgustikku mittekuuluvatel aladel nõuded ühtlustada. Iga konkreetse hoonestusala kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada metsa, viljakat põllumaad ning loodusväärtusi vastavalt lähteseisukohtade p 8.1</p>
<p>Uusi tiheasustusalasid ei kavandata, vajadusel laiendatakse olemasolevaid nende piire ja kuju ümardades. Vajalik on lähedus olemasolevatele ühistranspordi (sh keskkonnasõbraliku raudtee-) liinidele ja peatustele ning kergliiklusteedele, era- ning avalikke teenuseid pakkuvatele teenindusasutustele, samuti ühisveevärki ja -kanalisatsiooni kohese liitumise võimalus</p>	<p>Seletuskiri: Töös on planeeritud elamuehituseks vallas uued maa-alad ca 3,2 tuh. krundi tarbeks. Arvestades krundi kohta keskmiselt 2,5 elanikku, võib valla elanike arv suureneeda töös tsoneeritud alade arvel ligi 8 tuhande inimese võrra</p>	<p>Kuna kehtivas üldplaneeringus kajastatud perspektiivsete elamualadega on juba kavandatud valla elanike arvu suuremahuline kasv, siis oleks vajadusel kõige säästlikum (eriti energiakulu arvestades) uusi hoonestusalasid luua olemasolevate asulate sees, vajadusel nende ümber. Oluline on ka erinevate avalike teenuste, ühistranspordi ja kommunikatsioonide olemasolu.</p>
<p>Tiheasustusaladel moodustab avalik ruum (avalikud ja erateenused, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avaliku kasutusega teed jm) vähemalt 20% planeeritavast alast, ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus</p>	<p>Seletuskiri: Planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama üldkasutatav haljasala, välja arvatud juhul, kui detailplaneering hõlmab ainult kolme krundi ja detailplaneeringuga on ette nähtud mitte rohkem, kui 3 ühepereelamut ning selle juurde kuuluvad abihooned. Üldkasutatava haljasala eesmärgiks on laste mänguväljaku, spordiplatsi jne rajamine planeeringuala elanike tarbeks, moodustades rekreatsioonialad elamuühenduste vahele</p>	<p>Otstarbekas on avalikku ruumi käsitleda kompleksena, st selle hulka kuuluvad lisaks haljasaladele ka kauplused, teenindusasutused, kultuuri- ja spordihooned, liikluspinnad, loodus- ja matkarajad jne</p>
<p>Tiheasustusaladel on eelistatud madaltihe hoonestus, pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe</p>	<p>Teema pole kajastatud</p>	<p>Tiheasustuses on linnalähedase maa-tüüpi elukeskkonna üheks väljundiks ka linnast madalam ja hõredam hoonestus</p>

<p>korral peab elamuehituseks kavandatud kruntide maa jagunema elamutüüpide vahel järgmiselt: üksikelumumaa vähemalt 80%, ridaelumumaa kuni 10%</p>		
<p>Tiheasustusaladel on uute üksikelumukruntide suurus üldjuhul 1500m²-2400m² ning kaksikelumukruntide suurus üldjuhul 2000m²-3000m², suurenedes asula keskusest äärealade suunas</p>	<p>Seletuskiri: Laagri alevikus on minimaalseks ehituskruni suuruseks 1200m². Laagri alevikus võivad olemasoleva ehituskruni jagamise tulemusel tekkida minimaalselt 1000m² suurused väikeelumukrundid. Külades asuvatel tiheasustusaladel on ehituskruni minimaalseks suuruseks 1500m²</p>	<p>Uute kruntide suuruse määramisel on oluline kokku leppida energiakulu ja privaatsuse suhe. Tihedam asustus vähendab energiakulu, aga samas ka privaatsust; hõrendamisel on vastupidi. Erinevates asumitüüpides võivad olla erineva suurusega väikeelumukrundid, nt aiandusühistutes väiksemad (alla 1000m²), asulate äärealadel suuremad (ca 2000m²), Hoonestustihedus peaks vähenema asula keskusest äärealade suunas</p>
<p>Tiheasustusaladel on uute rida- ja korterelamukruntide koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvu) üldjuhul 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas</p>	<p>Teema pole kajastatud</p>	<p>Korterimajade ja ridaelamute kruntidele saab maa-tüüpi elukeskkonna tagava suuruse paika panna nn koormusindeksi (korterelamu krundipinna suhe korterite arvu) abil. Olemasolevatel tiheasustusaladel, kus avalik ruum on juba välja kujunenud, võib indeks olla väiksem. Vahemik 400-800 on iseloomulik nt Nõmmele</p>
<p>Säilitada vastavalt maakonna teemaplaneeringule rohevõrgustiku tuumaladel looduslike alade osatähtsus vähemalt 90%</p>	<p>Seletuskiri: Rohevõrgustiku funktsioneerimise tagamiseks planeeritaval alal tuleb vastavalt maakonna teemaplaneeringule säilitada rohevõrgustiku tugialal looduslike alade osatähtsuseks 90 %</p>	<p>Rohevõrgustik on võimalikult looduslikus seisundis hoitavate tuumalade ning neid ühendavate koridoride süsteem, mis hoiab kogu elustiku mitmekesisust ning kustkaudu kulgevad ka loomade rändeteed. Kohati on rohekoridorid väga kitsad, mistõttu võiks võimalusel neid laiendada. Metsaalade säilitamise vajadust tunnistab ka tõsiasi, et Tallinnas on need viimastel aastakümnetel oluliselt vähenenud</p>
<p>Maakonna rohevõrgustiku suur tuumala T8 on</p>	<p>Teema pole kajastatud</p>	<p>Maakondliku tähtsusega suurel tuumalal T8 (asub valla</p>

<p>ehituskeeluala, kus erandina on lubatud keskkonda vähemõjutavate rajatiste ehitamine. Teha üldplaneeringuga ettepanek arvata suurel tuumalal T8 asuvad maavarade leiukohad (sh Ääsmäe ja Tagametsa külade territooriumil asuvad Ääsmäe lubjakivi prognoosala, Vaharu turbamaardla, Vaharu järvelubjamaardla) passiivvarude hulka ning mitte ette näha nende kaevandamist</p>		<p>lõunaosas, praktiliselt asustamata) võiks olla lubatud vaid olemasoleva ehitusõiguse säilimine ning erandkorras keskkonda vähemõjutavate uute rajatiste (nt metsateed) ehitamine. Suurel tuumalal asuvad maardlad on väga laiaulatuslikud ning nende kasutuselevõtt ilma tuumala sisulise likvideerimiseta võimatu, mistõttu tuleks varud arvata passiivseks ning mitte lubada nende kaevandamist</p>
<p>Rohevõrgustiku 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)</p>	<p>Seletuskiri: Vastuoluline on rohevõrgustiku alale uute ehitusalade kavandamine ja olemasolevate laiendamine. Arendus-tegevused, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi, tuleb koos-kõlastada maavalitsuse ja keskkonna-teenistusega ning nende keskkonnamõju hindamisel tuleb tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimisele</p>	<p>Rohevõrgustiku koridorides ja väikestel tuumaladel võiks uute hoonete ehitamine olla lubatud erandina ning ainult isiklikuks otstarbeks, tagades seejuures võrgustiku toimimise</p>
<p>Lubatud õueala suurus on rohevõrgustikus kuni 2000m², ülejäänud osas peab kinnistu jääma hoonestamata rohealaks</p>	<p>Teema pole kajastatud</p>	<p>Nõue aitab kindlustada rohevõrgustiku toimimist</p>
<p>Piirdeaedu on rohevõrgustikus vajadusel lubatud rajada ainult õuealade ümber</p>	<p>Seletuskiri: Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks lubada piirdeaedade paigaldamine ainult õuemaal</p>	<p>Nõue tuleneb maakonna teemaplaneeringust</p>
<p>Naaberkinnistute õuealade vaheline kaugus peab rohevõrgustikus olema vähemalt 100m</p>	<p>Teema pole kajastatud</p>	<p>Nõue aitab kindlustada rohevõrgustiku toimimist</p>
<p>Reeglina ei ole rohevõrgustiku alal lubatud uute infrastruktuuride rajamine. Kui see on mõödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada</p>	<p>Seletuskiri: Suurtele tugialadele ja koridoridele on reeglina vastunäidustatud teatud infrastruktuuride (teed, suured elektriliinid) rajamine. Juhul kui nende</p>	<p>Infrastruktuuride kavandamisel tuleb jälgida, et rohevõrgustik jääks toimima</p>

võimalikku negatiivset mõju. Vajadusel koostada keskkonnamõtjude hindamine	rajamine on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatise asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju	
Maavarade kaevandamise kavandamisel sellega kaasnevate võimalike kumulatiivsete mõjude arvestamine, nähes keskkonnamõtjude hindamise protsessis ette vastava kohustuse	Teema pole kajastatud	Suuremas maardlas kaavelubade etapiviisilisel taotlemisel teostatakse ka keskkonnamõtjude hindamist etapiviisiliselt. Oluline oleks ette näha võimalikke mõjusid kogu maardla kaevandamise ulatuses, sest eraldi võttes väikesed mõjud võivad kumuleerudes muutuda ohtlikult suureks
Puhkemajanduse arendamiseks vajalike puhkealade ja loodusradade võrgustiku kavandamine	Teema pole kajastatud	Puhkealade ja loodusradade võrgustiku väljaarendamine on vajalik nii vallaelanikele kui külastajatele. Üldplaneeringule tuginedes on vajadusel võimalus ka nende tarbeks kavandatud maid munitsipaalomandisse taotleda
Perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade ning heitvee kohtkäitluse võimalikkusega alade määratlemine	Seletuskiri: Planeeritud arenduspiirkondades on ette nähtud ühiskanalisatsioon. Hajaasustuses asustuse tihedust suunata nii, et ei tekiks vajadust uute reoveekogumisalade moodustamiseks	Veeseaduse kohaselt kinnitab (olemasolevad) reoveekogumisalad keskkonnaminister oma määrusega, misjärel kannab kohalik omavalitsus nende piirid üldplaneeringule koos perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava alaga. Otstarbekas on üldplaneeringus ära näidata ka heitvee kohtkäitluse (omapuhastid, immutamine) võima-likkusega alad, mis sõltuvad eelkõige pinnase omadustest ja põhjavee kaitstuse tasemest

Saue Vallavolikogu arutas eelnõud oma 29. märtsi 2010 istungil ning otsustas lugeda esimese lugemise lõppenuks ja suunata eelnõu volikokku teisele lugemisele. Üldplaneeringu lähteseisukohtade lähemaks tutvustamiseks ja nende üle arutlemiseks korraldati 10. aprillil volikogu liikmetele ning volikogu komisjonide liikmetele seminar. Eelnõusse viidi teiseks lugemiseks sisse seminaril esitatud ja oma üldistusastmelt sobivad täiendusettepanekud. Maa- ja planeeringute komisjoni 14. aprilli 2010 koosolekul arutati täiendatud eelnõud ning otsustati suurte riigimaanteede trassivaliku küsimuste arutamiseks korraldada 28. aprillil eraldi

komisjoni koosolek, kuhu kutsuti esinema Maanteeameti esindaja ning osalema teede äärde jäävate külade esindajad. Vallavolikogu arutas täiendatud eelnõud oma 22. aprilli 2010 istungil ning otsustas lugeda teise lugemise lõppenuks ja suunata eelnõu kolmandale lugemisele. Maa- ja planeeringute komisjoni 12. mai 2010 koosolekul arutati eelnõud ning otsustati see muutmata kujul suunata kolmandale lugemisele ja vastuvõtmisele maikuu volikogu istungile. Volikogu majandus- ja arengukomisjoni 13. mai 2010 koosolekul tehtud ettepanekute põhjal täpsustati eelnõud ja võeti see vastu kolmandal lugemisel vallavolikogu 27. mai 2010 istungil.

Eelnõu koostaja ja ettekandja: Kalle Pungas, ehitus-, planeerimise ja maaosakonna juhataja