

# **SAUE VALLA ÜLDPLANEERING**

**2021**

Kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40

# SISUKORD

## SELETUSKIRI

Eessõna.....	4
1. Valla ruumilise arengu põhimõtted.....	5
2. Ettepanekud Harju maakonnaplaneeringu täpsustamiseks .....	6
3. Mõisted .....	6
4. Maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine .....	8
4.1. Maa-alade üldised kasutamistingimused .....	8
4.2. Ehituskeelualad .....	9
4.3. Uue hoonestuse rajamine hajaasustusega alal .....	10
4.4. Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal.....	10
4.4.1. Keskuse maa.....	12
4.5. Arhitektuursed nõuded .....	12
4.6. Asulate tsoneerimine .....	13
5. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine .....	14
5.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad .....	14
5.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud.....	14
6. Tiheasustusega alade määramine.....	15
7. Miljööväärtuslike alade, väärtuslike maastike ja põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	15
8. Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine .....	17
9. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine .....	19
10. Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine. ....	19
11. Olemasoleva või kavandatava tee, puhkepargi või muu objekti tarbeks avalikes huvides kinnisasja omandamise võimaluse märkimine .....	21
12. Reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade piiride, tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ning maaparandussüsteemidest tekkivate kitsenduste määramine .....	22
13. Puhke- ja virgestusalade määramine .....	23
14. Keskkonnamõju strateegilise hindamise ning välisõhu mürakaardi koostamise tulemuste arvestamine .....	23
15. Detailplaneeringute koostamise vajadus ja majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks .....	25
16. Rakendussätted.....	27

## **JOONIS (KAART)**

- Saue valla üldplaneering M 1:30 000 koos pinnase radoonisisalduse ning põhjavee kaitstuse väikeste teemakaartidega

## **LISAD**

- Lisa 1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Lisa 2. Üldplaneeringu menetlusdokumendid (digikujul valla dokumendiregistris).

## **Eessõna**

Saue valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) koostamine algatati Saue Vallavolikogu 22.02.2018 otsusega nr 20 „Saue valla üldplaneeringu ning selle keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”.

Üldplaneering on koostatud Saue valla haldusterritooriumi (suurus ca 630 km<sup>2</sup>) kohta. Saue vald praegustes piirides moodustus 2017. aastal, kui ühinesid Saue vald, Saue linn, Kernu vald ja Nissi vald. Üldplaneeringu koostamise aluseks on Saue valla arengukava, Harju maakonnaplaneering ja naaberomavalitsuste üldplaneeringud, ühinenud omavalitsuste üldplaneeringud, riiklikud ning Saue valla õigusaktid. Üldplaneeringu koostamisel on lähtutud ka Saue Vallavolikogu 29.03.2018 otsusega nr 33 „Saue valla üldplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine” 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 veeladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine.

Üldplaneering koosneb seletuskirjast, joonisest ehk kaardist (täpsus kihiti M 1:30 000; lisaks on esitatud väikesed teemakaardid pinnase radoonisisalduse ning põhjavee kaitstuse kohta) ning lisadest (keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, planeeringu menetlusedokumentid). Üldplaneering on kättesaadav nii paber kandjal Saue Vallavalitsuses kui digikujul Saue valla kodulehel (v.a menetlusedokumentid, mis on kättesaadavad digikujul valla dokumendiregistris). Üldplaneeringu kaardi on koostanud Skepast&Puhkim OÜ (esindajad Anni Konsap ja Kati Kraavi), seletuskirja Saue Vallavalitsuse ametnikud (vastutav isik abivallavanem Kalle Pungas) ning keskkonnamõjude strateegilise hindamise on teostanud Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (esindaja Pille Antons).

Kaardi alusena on kasutatud Eesti põhikaarti M 1:10 000. Üldplaneeringu kaardimaterjali koostamisel on kasutatud ArcGIS tarkvara. ArcGIS lahenduses on võimalik oluliselt detailsem kaardivaade, kuid planeeringu ellurakendamisel tuleb üldplaneeringu planeerimisseadusest tulenevat üldistusastet arvestades lähtuda selle täpsusest vastavalt mõõtkavale 1:30 000.

Üldplaneeringu koostamisel ja piirangute kaardile kandmisel on kasutatud õigusakte ning vastavate asutuste andmeid 2019. aasta lõpu seisuga, mida on planeeringu kooskõlastamise tulemusel parandatud vastavalt asutustest laekunud ettepanekutele ja märkustele. Piirangud on ajas muutuvad, mistõttu konkreetsetel ajahetkel kehtivad piirangud on kättesaadavad regulaarselt uuendatavatest riiklikest registritest.

## **1. Valla ruumilise arengu põhimõtted**

Ligi 24 000 elanikuga (1. jaanuari 2021. aasta seisuga 23 926 inimest) Saue vald sündis 24. oktoobril 2017, kui ühinesid Saue linn ning Kernu, Nissi ja Saue vald. Tegemist on Eesti mandriosa rahvarohkeima vallaga, mille pindala on ligikaudu 630 ruutkilomeetrit. Naabriteks on Tallinna ja Keila linn ning Saku, Kohila, Märjamaa, Lääne-Nigula, Lääne-Harju ja Harku vald. Seda läbivad mitmed tähtsad transiitteed: Tallinn-Pärnu ja Tallinn-Haapsalu maantee ning Tallinn-Turba ja Tallinn-Paldiski raudtee. Valla keskuseks on Saue linn, alevikeks Laagri, Turba ja Riisipere ning elanikerohkemateks küladeks Alliku, Vanamõisa, Ääsmäe, Kaasiku, Hüüru, Koidu, Laitse, Vatsla ja Haiba. Valla keskmine rahvastikutihedus on ca 38 in/km<sup>2</sup>.

Saue valda iseloomustab mitmekesine asustusstruktuur, siin on linnalisi asumeid ja hajaasustust. Valla saab jagada kaheks eriilmeliseks piirkonnaks: põhjaosa (tinglikult Tallinna ringteeni) võib lugeda Tallinna linna vahetuks tagamaaks, kus ühtlasi paiknevad ka linnalised asulad (Saue linn ja Laagri alevik). Tallinna ringteest lõunasse jäävad hajaasustusala oluliselt väiksemate keskusasulatega. Valla arengukavas on vald ruumilise ja funktsionaalse arengu mõttes jaotatud kaheksaks kandidiks.

Saue valla kui planeeringuala ning mõjuala (vallaga piirnevad alad) laiapõhjaline analüüs koos vastavate järeldustega (millest tulenevad nii valla ruumilise arengu põhimõtted kui ka üldplaneeringu lahenduse kaalutlused ja põhjendused) sisaldub jooksvalt uuendatavas Saue valla arengukavas, kus muuhulgas on kajastatud valla rahvastiku ülevaade, ruumiline muster, kandidid, keskused, asumitasandid, arengueeldused ja väljakutsed, valdkonnaülesed ja valdkondlikud eesmärgid jm strateegilise ning ruumilise planeerimise jaoks vajalik teave. Analüüsi ja kaalutlusi täiendab ja täpsustab üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.

Valla ruumilise arengu põhimõtted on järgmised:

- Üldplaneering põhineb Saue valla arengukaval, andes sellele ruumilise mõõtme kuni aastani 2035.
- Kestliku ja säästva arengu põhimõtete järgimine, loodusliku ning kultuurilis-ajaloolise mitmekesisuse säilitamine ja arendamine.
- Valdkondade omavaheline integreeritus – erinevates eluvaldkondades kavandatavate tegevuste vastasmõjudega arvestamine.
- Olulise ruumilise mõjuga tegevuste vajaduse hindamine ning nende kavandamisel erinevate alternatiivide väljatoomine ja nende kompleksne kaalumine.
- Piirkondlikke eripärasid arvestavate ühtsete hoonestustingimuste ja -põhimõtete kavandamine valla tihe- ja hajaasustusaladele.

- Vallaelanike arvu reguleerimine tiheasustusega alade etapiviisilise kavandamise kaudu (seotuna valla majanduslike võimalustega avaliku infrastruktuuri rajamiseks, uuselanike sujuvaks kohalikku kogukonda sulandumiseks jm).
- Kantide (paikkondade) põhine lähenemine, kohalike (küla)kogukondade soovide arvestamine.
- Väärtustatud ja tervislik elukeskkond, mis pakub tänu puhtale loodusele mitmekülgseid võimalusi liikumisharrastusteks ning rekreatsiooniks.
- Logistiliselt soodsa asukoha veelgi tõhusam ärakasutamine täiendava ettevõtluse arendamiseks ning erinevate teenuste pakkumiseks.
- Mitmeotstarbelise asustuse kavandamine ja selle tulemusel pendelrände vajaduse vähendamine.
- 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.
- Koostöö naaberomavalitsustega ühiste või omavahel seotud avalike ja erateenuste ning infrastruktuuriobjektide kavandamiseks.
- Laagri aleviku ja Saue linna ühtseks arengualaks kujundamine.

## **2. Ettepanekud Harju maakonnaplaneeringu täpsustamiseks**

(vt üldplaneeringu kaarti ja seletuskirja):

1. Täpsustada maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega alade piire (Laagri aleviku ja Saue linna ühiseks arengualaks n-ö kokkusulatamiseks, vähesel määral ka Riisiperes ja Turbas).
2. Täpsustada Tallinna raudtee ümbersõidu trassi asukohta vastavalt Eesti Raudtee tellimisel koostatud eskiisprojektile.
3. Täpsustada maakonnaplaneeringus kajastatud roheline võrgustiku piire ja toimimist tagavaid tingimusi.

## **3. Mõisted**

Üldplaneeringus kasutatud mõisted on määratletud kehtivates õigusaktides, riiklikes planeerimisvaldkonna juhendmaterjalides ja käesolevas üldplaneeringus. Alljärgnevaid mõisteid kasutatakse üldplaneeringus järgmises tähenduses:

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

ELAMU on alaliseks elamiseks ehitatud ja sellena kasutatav hoone, millest vähemalt pool 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 rehiamud);

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;

KAKSIKELAMU (varem kasutatud ka mõistet paarismaja vms) moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvuti asetseva krundi piirile küljelt kokku ehitatud üksikelamut, millel on vähemalt üks ühine avadeta kandesein;

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);

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;

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;

ABIHOONE (ka kõrvalhoone) on põhihoone juurde kuuluv abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, jäätmehoone, 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 tehnikokorrused ja katusekorrus;

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

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

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

## **4. Maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine**

### **4.1. Maa-alade üldised kasutamistingimused**

Maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb lähtuda järgmistest üldistest tingimustest:

- erinevate maakasutusotstarvete range eraldamise vältimine, vähendamaks valglinnastumisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid, sh pendelrännet;
- 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;
- äri- ja tootmismaa suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest hoidumine. Uute tootmisobjektide rajamisel ja praegu mittekasutatavate loomakasvatuse- 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. Riskialade tuvastamiseks tuleb vajadusel koostada vastav ekspertiis.

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. Juhtotstarbe kohased maakasutus- ja ehitustingimused tulenevad juhtotstarbe nimest, arvestades järgmiste täpsustustega:

- pere- ja ridaelamu maa on üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elamute, ridaelamute, suvilate või aiamaajade ehitamiseks ette nähtud maa;
- keskuse maa on elamute, äri- ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks ette nähtud maa;
- tootmismaa on tootmis- ja/või ärihoonete ehitamiseks ettenähtud maa;



- ärimaa on ärihoonete (kaubandus-, teenindus- ja büroohooned) ehitamiseks ettenähtud maa.

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

Maavarade kaevandamisel tuleb uute karjääride rajamisel arvestada kaevandamise ning sellega kaasneva keskkonnamõjuga vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele. Käsitlevateks teemadeks on muuhulgas võimalik veerežiimi muutumine, uute väljaveoteede ehitamine või olemasolevate ümberehitamine ja nende sidumise võimalikkus riigimaanteega ning tekkiva mõju, eelkõige liiklusohutuse, selgitamine jms. Alade kaevandamisjärgne kasutamine kavandada puhkealadena, maatulundusmaana vm antud asukohta sobiva kasutusviisiga. Kaevandamise kavandamisel väiksemate mäeeraldiste kaupa tuleb arvestada sellega kaasnevat võimalikke kumulatiivseid mõjusid, nähes keskkonnamõjude hindamise protsessis ette vastava hindamiskohustuse. Aladele, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaa) eesmärgil seni kasutusse võetud ning millele ei ole käesolevas üldplaneeringus määratud mäetööstusmaa juhtotstarvet, määratakse mäetööstusmaa sihtotstarve 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) täpne ulatus on määratud kehtivate õigusaktidega (sh käesoleva üldplaneeringu seletuskirjaga), joonehitiste trasside asukohad täpsustatakse vastavate planeeringute ja ehitusprojektidega. Joonehitiste ja rohevõrgustiku koridoride jätkuvus üle valla piiride on samuti näidatud illustratiivsel eesmärgil.

## 4.2. Ehituskeelualad

Ehituskeelualad on järgmised alad:

- üleujutatavad alad (Keila jõe, Vääna jõe jt veekogude ääres), mis määratletakse igakordse põhjendatud kaalutluse alusel;
- põhimaanteede teekaitsevööndid;
- liiklussõlmede rampidevahelised alad;
- aiandusühistute (sh endiste) 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 ehitisi.

### **4.3. Uue hoonestuse rajamine hajaasustusega alal**

Hajaasustusega alal tuleb hoonete ja rajatiste kavandamisel võimalusel säilitada miljööväärtuslikke maastikke ja hoonestusalasid, väärtuslikke põllumajandusmaid, 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), kogukondliku ühistegevusega (nt külaelu, kultuur jms) tegelemiseks ning riigikaitseks 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 õuemaade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m. Külade olemasoleva ajaloolise 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 reeglina olla kuni 1000 m<sup>2</sup> 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, samuti põllumajanduslikke ning riigikaitse ehitisi.** 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 vajadusel kaks eraldi katastriüksust, millest suurema katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa ning õuemaana moodustatava katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Õuema suurus on reeglina vahemikus 1 kuni 2 hektarit.

### **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:

- elamualadel eelistada pere- ja ridaelamute osas 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;
- tupiktänavaid reeglina ei kavandata;
- detailplaneeringutes ja ehitusprojektides tuleb ette näha juurdepääs kallasrajale;
- suuremate elamualade sees (neid läbivana) tuleb kavandada kergliiklusteed, mis liituvad üldplaneeringu kaardile kantud võrgustikuga;
- ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana (HM/HK);
- tootismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala;
- üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast;
- korterelamumaad võib kaasotstarbena kasutada Saue linnas, Riisipere, Turba ja Laagri alevikus ning Vanamõisa ja Koidu külas raudteepeatustest üldjuhul kuni ühe kilomeetri kaugusel;
- elamualadel 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 üksik- ja kaksikelamute maa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 70%;
- uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel peab koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Korterealamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised;
- uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200–2400 m<sup>2</sup> ning kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000-3000 m<sup>2</sup>, suurenedes asula keskusest äärealade suunas;

- väiksemaid krunte kui 1200 m<sup>2</sup> 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 aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%, tootmis- ja ärihoonete korral reeglina kuni 40%;
- aiandusühistute (sh endiste) alal on väiksemale kui 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- ehitusprojektide koostamisel Maidla aiandusühistute alal arvestada, et tegu on üleujutusohuga riskipiirkonnaga;
- tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Korterealamumaa haljasalapinnast peab üldjuhul vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja kõrgpõõsastikud.

#### **4.4.1. Keskuse maa**

Keskuse maa juhtotstarvet iseloomustab mitmekesisus ning erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Keskuse maal võivad tihendatult asuda korterealamud, äri- ja avalikud hooned ning muud keskusesse sobivad hooned, samuti avalikud haljasalad ja pargid ning keskust teenindavad ja keskkonda sobituvad rajatised (tänavad, jalgratta- ja jalgteed, parklad, mänguväljakud jms). Keskuse maa koormusindeks peab üldjuhul olema vähemalt 200. Piirdeaedade rajamine üldjuhul ei ole lubatud. Pere- ja ridaelamumaa võib vajadusel kaasotstarbena kasutada eelkõige keskuse maa äärealadel. Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada, et kui planeeritava alal puudub olemasolev ning säilitatav hoonestus, siis tuleb eskiisi kujul lahendada planeeritava ala sidumine ülejäänud keskusega. Eskiisis tuleb tervikliku nägemusena esitada kavandatavad hoonestusmahud, sidus tänavavõrgustik ja liikluskorraldus (sh jalg- ja jalgrattateed, parkimine, ühendused peamiste keskust teenindavate avalikke ja erateenuseid pakkuvate hoonetega), avalikud haljasalad ja pargid. Eskiis tuleb illustreerida asjakohaste 3D vaadetega.

#### **4.5. Arhitektuursed nõuded**

- elamute ja aiamajade naabrusesse ei tohi reeglina ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooneid;
- ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb üldjuhul kasutada piiratud arvu katusekaldeid 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 reeglina rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele;
- piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire;
- läbipaistmatuid piirdeaedu võib reeglina 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 kõrgpöösastikke, metsa olemasolul säilitada selle looduslik ilme.

Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta.

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

Uue hoone projekteerimisel peab hoonestuslaadi 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 Asulate 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 juhtotstarbele lisada ka teisi, sellesse piirkonda sobivaid, juhtotstarbe täitmist soodustavaid kaasotstarbeid (nt elamualade väärtustamiseks sinna sotsiaalobjektide, mänguväljakute, haljasalade, teenindusasutuste ja keskkonnasõbralike väikeettevõtete planeerimine).

Tsoneerimisel on peetud silmas järgmisi tegureid:

- olemasoleva hoonestuse asukoht ja iseloom;
- olemasolevad teed ja väljakujunenud liiklussuunad;

- 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.

Koidu külas kahe kõrgepingeliini vahele kavandatud tootmismaa juhtotstarbega alal on lubatud ärihooned, kuid erisusena on tootmise otstarbel kasutus lubatud ainult päikesepaneelipargi rajamiseks (rajatisena). Nii eelnimetatud alal kui ka samas külas kõrgepingeliinide vahele ja alla planeeritud ärimaa juhtotstarbega alal on konkreetsete ehitusõiguste kavandamine lubatud ainult võrguettevõtja loal ja tingimustel.

## **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 aiamajade gruppide alad, kus grupid koosnevad enamast kui kolmest (külade olemasoleva hoonestusega aladel enamast kui kuuest) nimetatud hoonest ja mille õuemaade omavaheline kaugus on alla 100m;
- 3) üldplaneeringu kohasel hajaasustusega alal paiknevad tootmis-, äri- ja ühiskondlike hoonete alad.

### **5.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud**

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

- 1) hoone püstitamiseks;
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

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.

Seadusest tuleneval juhul on Saue Vallavalitsusel õigus asendada detailplaneeringu menetlus projekteerimistingimuste menetlusega.

## **6. Tiheasustusega alade määramine**

Üldplaneeringus on tiheasustusega alade määramisel lähtutud selgelt piiritletavatest olemasolevatest kompaktse asustusega, teede ja ühiste tehnovõrkudega asumiosadest (sh suvila- või aiandusühistu maa-alad). Arvestatud on ühinenud omavalitsuste üldplaneeringutes tiheasustusega aladeks määratud alasid, samuti juurdepääsetavust ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni olemasolu või rajamise vajadust ja võimalikkust. Ära on jäetud mitmed senikehtivates üldplaneeringutes määratletud liiga väikesed tiheasustusega alad. Tiheasustusega aladena on käsitletud ka maakonnaplaneeringu kohaseid linnalise asustusega alasid.

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

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

## **7. Miljööväärtuslike alade, väärtuslike maastike ja põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Loodus- ja kultuuripärandi hoidmiseks on üldplaneeringu kaardil väärtuslike maastikena piiritletud miljööväärtuslike külade keskusalad, miljööväärtuslikud kultuurmaastikud ning väärtuslik loodus- ja puhkemaastik.

Miljööväärtuslike külade keskusalade (Vatsla vana külatuumik, Maidla hajaküla, Ääsmäe vana küla osa) terviklik miljöö on väärtuslik 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 mitmekorruselist 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 sepisaedu, 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).

Vatsla ajaloolises sumbkülas (vana külatuumik) on sumbküla olemuse säilitamiseks lubatud elamu ja abihoonete ehitusõiguse andmisel kinnistu miinimumsuurust vajadusel arvestada lahustükkide summeerimise abil.

Miljööväärtuslik kultuurmaastik on antud piirkonnale oma maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse, kultuuripärandi jms poolest iseloomulik maastik. Harju maakonnaplaneeringuga määratud miljööväärtusliku kultuurmaastiku ehk algupärase ajastumaastiku aladel (Maidla, Kiia, Aude, Nissi-Riisipere, Nurme, Odulemma, Muusika, Kirikla, Kohatu) on ehitamine lubatud vastavalt seletuskirja punktis 4.3 sätestatud tingimustele. Ehitiste 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).

Väärtusliku loodus- ja puhkemaastikuna on kajastatud Harju maakonnaplaneeringuga määratud Valgejärve ümbrus, kus matka- ja puhkevõimalusi arendatakse looduskaitseala ja selle ümber asuvaid loodusväärtusi arvestades.

Väärtuslike maastike aladel tuleb arvestada Harju maakonnaplaneeringus väärtuslikele maastikele seatud üldiste tingimustega ning võimalusel ka soovituslike eritingimustega.

Väärtuslik põllumajandusmaa – eesmärk on säilitada väärtuslik põllumajandusmaa põllumajanduslikuks otstarbeks. Väärtuslikeks põllumajandusmaadeks on viljakad põllumajandusmaad (boniteediga üle 39 hindepunkti ja suurusega üle 2 ha, kantud üldplaneeringu kaardile) ning terviklikud põllumajandusmaa-alad suurusega üle 4 ha. Väärtusliku põllumajandusmaa aladele reeglina ehitisi ei kavandata, põhjendatud erandi tegemisel tuleb lähtuda seletuskirja punktis 4.3 sätestatud tingimustest ning hoonete ja rajatiste paigutamisel säilitada maksimaalselt põllumajandusmaa kompaktsus ja terviklikkus. Väärtuslikku põllumajandusmaad käsitleva õigusakti kehtestamisel tuleb järgida sellega sätestatavaid tingimusi ja nõudeid.



Riiklike kaitsealade, kaitstavate loodusobjektide ja kultuurimälestiste kaitse- ja piiranguvööndites on ehitus- jm majandustegevus reguleeritud vastavalt seadusele, kaitse-eeskirjale jt õigus- ning haldusaktidele. Kaitsealad, kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised on kantud üldplaneeringu kaardile. Objektid ning nendest tulenevad piirangud on ajas muutuvad, mistõttu konkreetsel hetkel kehtiv info (sh kirjeldus, kaitsevöönd jms) vastavate objektide kohta on kättesaadav regulaarselt uuendatavatest riiklikest registritest, sh Maa-Ameti Geoportaali X-Gis kaardirakendusest (<https://xgis.maaamet.ee/maps/XGis>), kultuurimälestiste riiklikust registrist (<http://register.muinas.ee>) ning Eesti Looduse Infosüsteemist (<https://infoleht.keskkonnainfo.ee>).

Miljööaladel, väärtuslikel maastikel ja väärtuslikel põllumaadel toimub maavarade kaevandamislubade kaalutlemine ja väljaandmine õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.

### **8. Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine**

Valla maa-alale jääva roheline võrgustiku määratlemisel on lähtutud Harju maakonnaplaneeringust ning senikehtinud üldplaneeringutest. Rohelise võrgustiku struktuurielementide piire on üldplaneeringu kaardil täpsustatud, sh piirialal Harku vallaga on rohevõrgustikku lisatud Naistesoo, samuti on laiendatud Püha küla ning Harku metsa tuumalasad ühendavat rohevõrgustiku koridori ja Aila külast Saue tammikusse sisenevat koridori.

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. 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 roheline võrgustiku osa, mille ulatus ühtib veekogu piiranguvööndiga.

Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused:

- säilitada vastavalt maakonnaplaneeringule roheline võrgustiku tuumaladel looduslike alade osatähtsus vähemalt 90 %. Looduslike aladena käsitletakse vähese inim mõjuga alasid;

- roheline võrgustiku aladele ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid;
- põhjendatud vajadusel on roheline võrgustiku aladel erandina lubatud 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 õuema suurus on reeglina kuni 2000m<sup>2</sup>;
  - piirdeaedu on vajadusel lubatud rajada ainult õuemaade ümber;
  - naaberkiinnistute õuemaade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100m; hoonete asukoha valikul tuleb tagada roheline võrgustiku terviklik toimimine (kavandatavad õuemaad ning hooned ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore);
  - ülejäänud osas peaks kinnistu jääma hoonestamata rohealaks;
- suurtel tuumaladel, mille piires paiknevad kaitsealad (Valgejärve, Orkjärve ning Vaharu järve ümbritsevad tuumalad), ei ole lubatud eelnevas punktis kirjeldatud uute eluasemekohtade loomine. Lubatud on uuendada olemasolevaid ja taastada ajaloolisi eluasemekohti ning ehitada põllu- ja metsamajanduse jaoks vajalikke ehitisi;
- reeglina ei ole roheline võrgustiku alal lubatud uute infrastruktuuride rajamine. Kui see on mõõdapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada võimalikku negatiivset mõju. Vajadusel koostada keskkonnamõjude hindamine. Ökoduktide toimivuse tagamiseks on nendest 300 m raadiuses lageraie teostamiseks vajalik ökodukti omaniku nõusolek;
- maavara kaevandamislubade taotlemine ja väljaandmine roheline võrgustiku alal toimub õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel, arvestades muuhulgas ka roheline võrgustiku funktsioneerimise tagamise vajadusega (sh tuumaladel vähemalt 90 % looduslike alade osatähtsuse säilitamisega);
- vastavalt üldplaneeringu kaardil näidatule on avalikes huvides võimalik kokkuleppel kohalike maaomanikega koondada Alliku ja Koidu külas asuval rohevõrgustiku tuumalal paiknevad elamute ehitusõigused Jõeveere tee äärde kompaktselt tiheasustuse põhimõttel elamualaks arvestusega 2000 m<sup>2</sup> tulevast elamukrundi maad iga olemasoleva elamu ehitusõiguse kohta. Elamukruntide arv ja elamutüübid määratakse vastavalt seletuskirja punktis 4.4 sätestatud tingimustele. Ülejääv metsamaa võõrandatakse detailplaneeringu kehtestamise järel maaomanike poolt tasuta munitsipaalomandisse eesmärgiga kujundada elanikele puhkevõimalusi pakkuv avalik metsapark. Täiendavaid elamute ehitusõigusi sellele elamualale ei kavandata.

## **9. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine**

Üldplaneeringuga vähendatakse vastavalt Keskkonnaameti 11.03.2021 kirjas nr 7-13/21/5233 sätestatule Pääsküla jõe ehituskeeluvööndit 10 meetrini Laagri aleviku piires alates Kaselaane peakraavi suubumiskohast kuni keskuse maa juhtotstarbega ala lõpuni, välja arvatud Lumeveski kinnistu piires paiknev poolsaarekujuline ala.

Juba ajalooliselt on Laagri aleviku asustus paiknenud jõe läheduses (sh nii elamud kui ka abihooned). Keskkonnakaitseliselt on kogu aleviku kanaliseerimisega viidud jõevee reostusrisk miinimumi. Ehitised, kus toimub veetarbimine ning tekib reovesi (nt saunad, väliköökide kraanikausid jne), on kohustuslik ühendada ühiskanalisatsiooniga. Muud reostusohhtlikud ehitised (nt kuivkäimlad) peavad olema lekkekindlad ning reostuse jõudmine jõkke peab olema välistatud. Vähendatud ehituskeeluvööndi alal ehitusõiguste menetlemisel tuleb lisatingimusena tagada kallasraja toimimine kogu kehtima jääva ehituskeeluvööndi ulatuses.

Kavandatava keskuse maa juhtotstarbe alal on tulenevalt avalikust huvist lammutamisele minevate kasvuhoonete piirkonnas lubatud jõeäärsele vähendatud ehituskeeluvööndi alale ehitada ainult avaliku huviga ehitisi (sh transpordi-, avaliku ruumi ja vaba aja veetmise rajatised, perspektiivne kooli ja/või lasteaiahoone, Veskitammi 4 avalikus kasutuses oleva hoone laiendus, väike jõeäärne kohvik vms).

## **10. Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine.**

Üldplaneeringu kaardile on kantud planeeritavad ja rekonstrueeritavad teed ning raudteed:

- Juuliku-Tabasalu ühendustee koos liiklussõlmedega - vastavalt Maanteeameti poolt koostatud projektidele, täpsustades perspektiivseid ristmikke ja risteid. Arvestatakse võimalusega selle perspektiivseks laiendamiseks 2+2 rajaliseks koos vastavate eritasandiliste ristmikkega;
- 2+2 rajaliseks rekonstrueeritav Tallinna ringtee - olemasolevas trassikoridoris, täpsustades perspektiivseid ristmikke ja risteid vastavalt Maanteeameti poolt koostatud projektidele;
- Saue-Laagri uus ühendustee Kuuseheki tänavast Topi liiklussõlmeni;
- rekonstrueeritav Tallinn-Pärnu maantee - olemasolevas trassikoridoris ning eritasandiliste ristmike/ristetega alates Topi ristmikust Pärnu suunas, liikluskorraldust ja kitsendusi arvestada vastavalt Harju maakonna teemaplaneeringule „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine“;

- Tallinn-Paldiski maantee – 2012 a. kehtestatud Saue valla üldplaneeringu järgses trassikoridoris, 2+2 rajalisena Tallinnast Juuliku-Tabasalu tee ristmikuni ning olemasoleva laiussega sellest edasi kuni Keilani. Laiendamisevõimaluse säilitamiseks olemasoleva laiussega lõigul on lisaks 50 m laiussele teekaitsevööndile üldplaneeringuga ette nähtud ka täiendav ehituskeeluvöönd laiussega 20 m, kus ehitamine on lubatud ainult Maanteeameti loal;
- Tallinna raudtee ümbersõit (Paldiski-Saue-Männiku-Ülemiste) vastavalt Eesti Raudtee tellimisel koostatud eskiisprojektile. Asukohta täpsustatakse vajadusel vastava eriplaneeringuga;
- planeeritav teine peatee Laagri-Keila raudteelõigul, kus see seni puudub;
- Riisipere-Turba taastatud raudteelõik ja perspektiivselt taastatav raudteelõik Turbast Haapsalu suunas kuni valla piirini;
- perspektiivsed kergliiklusteed, sh arvestades Harju maakonnaplaneeringut.

Olulise liiklussagedusega teelõikudele (alates 6000 sõidukit/ööpäevas) ei ole üldjuhul lubatud rajada uusi samatasandilisi peale- ja mahaõite. Liitumine selliste teedega toimub ainult üldplaneeringuga kavandatud sõlmede kaudu. Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab huvitatud isik, kes soovib teede ühendamist. Olemasolevad mahaõidud säilivad senise maakasutuse tarbeks ega jää pikas perspektiivis kasutusele. Uute rajatavate sõiduteede ristumised raudteega tuleb ohutuse tagamiseks kavandada eritasandilisena. Üldplaneeringu kaardil kajastatud perspektiivse eritasandilise liiklussõlme piirkonnas tuleb 250 meetri raadiuses ehitusprojektid kooskõlastada Maanteeametiga, liiklussõlme jaoks tegelikult vajatava maa suurus ja liikluslahendus täpsustatakse tee eelprojektis.

Maanteeäärsete alade väljaarendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ulatusega ja vastavate seadusest tulenevate piirangute ja soovitusete normidele vastavate tingimuste tagamiseks, sh müratase arendataval alal ning ette näha vajalikud kaitserajatised (müratõkkesein vms.). Tee läheduses võivad müra- ja saastetasemed ületada piirnorme, mistõttu inimese elamine ja puhkamine sellel alal on tervisele kahjulik. Teede läheduses 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. Maanteeametiga tuleb kooskõlastada ehitusprojektid riigimaanteest 150 meetri kauguses vööndis ning vajadusel ka kaugemal, kui ehitise kõrguse projektsioon ulatub maanteele. Tiheasustusega alasid läbivate suuremate teede kaitsehaljastuse vööndid on üldplaneeringu kaardil kajastatud kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega, nende laius on üldjuhul vahemikus 100–200 m ning elamuhoonestusalasid nendele aladele kavandada pole lubatud (sh reeglina pole lubatud ka elamute õuealad).

Rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003 ja 2018 a. koostatud raudteemüra uuringud) arvestades on üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m.

Kohalike teede kaitsevööndi laiuseks on arvestatud 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 raudteepeatuste baasil, kuhu vajadusel rajatakse ümberistumisterminalid koos vajalike ehitiste ja rajatistega (ootepaviljonid, parklad, jalgrattaparklad jm), eeldab vajadusel koostööd naaberomavalitsustega. Perspektiivis on kavandatud rajada täiendav raudteepeatus Vanamõisa küla Välja elurajooni ning Saue linna lääneosa elanike teenindamiseks.

Üldplaneeringu kaardile kantud kavandatav kergliiklusteede võrgustik ühendab valla suuremad tiheasustusalad omavahel ning naaberomavalitsuste suuremate asumitega (Tallinn, Saku alevik, Harku alevik, Keila linn). Kaardil ei määrata, kummale poole sõiduteed kergliiklusteed ehitatakse, vaid see lahendatakse ehitusprojektiga. Kergliiklusteede prognoositavast liikluskoormusest sõltuvalt nähakse vajadusel ehitusprojektides ette ka jalakäijate ja jalgratturite liikluse eraldamine eraldusjoonega. Riigimaantee koosseisus olevale sõiduteele lisaks ehitatakse jalgsi või rattaga liiklejatele sõidutee osana või eraldi jalg- ja jalgrattatee tulenevalt liiklusohutuse analüüsist. Üldplaneeringuga nähakse ette jalakäijate sildade ehitamine Pääsküla jõe endise AS Sagro kasvuhoonete piirkonnas ning Keila jõe Maidla (endiste) aiandusühistute piirkonnas. Sildade asukohad täpsustatakse detailplaneeringute või ehitusprojektidega.

### **11. Olemasoleva või kavandatava tee, puhkepargi või muu objekti tarbeks avalikes huvides kinnisasja omandamise võimaluse märkimine**

Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikes huvides omandamise võimaluse märkimisel on avaliku huvi määratlemisel lähtutud valla arengukavas sätestatud kriteeriumitest (tiheasustusaladel asuvad teed ja tänavad omandatakse täies ulatuses, hajaasustusaladel eelistada läbivaid teid ning tupikteid, mis teenindavad vähemalt kolme eluaset). Üldplaneeringu kaardil on märgitud eraõigusliku isiku maal asuvad teed, mille osas on tegu avaliku huviga ja sellest tuleneva võimalusega nende Saue vallale omandamiseks. Samuti võib vajadusel avalikes huvides omandada maid üldplaneeringuga kavandatud uute avalike teede ehitamiseks, üldplaneeringu elluviimiseks vajalike puhkeparkide (eelkõige tiheasustusega aladel parkmetsa ja haljasala maa juhtotstarbe korral) või muude avaliku huviga objektide kasutuselevõtmiseks või ehitamiseks. Üldplaneeringuga ei kavandata

planeerimisseaduse § 77 lg 8 kohast vajadust ühegi konkreetses kinnisasjas või selle osa avalikes huvides omandamiseks, sealhulgas sundvõõrandamiseks, või selle suhtes sundvalduse seadmiseks. Vastavad vajadused sätestatakse eraldiseisvates haldusmenetlustes, eelkõige detailplaneeringute, projekteerimistingimuste või tegevuslubade (sh ehituslubade) menetlustes.

## **12. Reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade piiride, tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ning maaparandussüsteemidest tekkivate kitsenduste määramine**

Üldplaneeringu kaardile kantud tiheasustusega alade piirid on ühtlasi ka reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade piirideks. Tähtsamad olemasolevad ning perspektiivsed ühisveevargi ja -kanalisatsiooni trassid ning rajatised sisalduvad Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas, mille koostamisel on arvestatud Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavaga ja meetmeprogrammiga. 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 või perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal pole ühisveevärgi ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, võib põhjendatud erandjuhul ajutiselt veega varustamiseks kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid, kusjuures sel juhul tuleb uute elamute ehitusõiguste andmisel lähtuda hajaasustuse tingimustest vastavalt seletuskirja punktile 4.3.

Seaduses lubatud juhtudel võib selleks sobivate hüdrogeoloogiliste tingimuste olemasolul Saue Vallavalitsuse igakordse otsustuse alusel hajutatult pinnasesse immutada kuni 5 m<sup>3</sup> 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 (sh ühisveevärgi baasil ka hüdrandisüsteem). Kavandatavad tuletõrje veevõtukohad veekogude (jões, karjäärid, tiigid jm) baasil peavad tagama tuletõrjeautode juurdepääsu koos vajaliku ümberpööramisplatsiga 12x12 m.

Sadeveelahenduste kavandamisel eelistada pinnasesse immutamist ja kraavidesse juhtimist. Suurematel hoonestatavatel aladel kujundada sadevee- ja maaparanduskraavid alapid liigendavateks sini-rohekoridorideks, st kraavide äärde jätta haljastatud puhverala. Sadeveekanalisatsioon kavandada põhjendatud vajadusel (eelkõige tiheasustusega aladel). Üldplaneeringu kaardile on kantud ka teiste olulisemate tehnovõrkude tähtsamad olemasolevad ning planeeritavad 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. Elektriüülivate kavandamine tuleb sõltumata tuuliku kõrgusest kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Päikesepaneelide maapinnale paigaldamine pole üldjuhul lubatud keskuse maa, korterelamu maa ning pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega aladel.

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.

### **13. 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 väljasõidupüirkond (tervise- ja matkarajad, vaba aja veetmise keskused jms).

Suuremad puhke- ja virgestusalad on hajaasustuse metsaalad valla keskosas Keila jõe ümbruses ning lõunaosas Ellamaa piirkonnas, samuti Valgejärve ning Maidla ja Kernu paisjärvi ümbritsevad puhkealad. Tiheasustusega aladel kavandatakse puhkealad detailplaneeringute ja ehitusprojektidega, arvestades olemasolevaid metsaalasid ning üldplaneeringu kaardil kajastatud haljasala- ja parkmetsa maa juhtotstarbega alasid.

Puhkeressursside võimalusi arvestades ei ole valla territooriumile planeeritud nn masskülastusega puhke- ja virgestusalasid.

Üldplaneeringu kaardile on kantud liikumisrajad, sh olemasolevad ja kavandatavad tervise- ja matkarajad.

### **14. Keskkonnamõju strateegilise hindamise ning välisõhu mürakaardi koostamise tulemuste arvestamine**

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringuga kavandatava tegevuse võimalike keskkonnamõjude ning välisõhu mürakaardi koostamise tulemustega. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on lisatud üldplaneeringule, välisõhu mürakaart koos müra vähendamise tegevuskavaga on kättesaadav Saue valla veebilehel (<https://sauevald.ee/valisohu-murakaart>).

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud paljude keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes sisalduvate kaalutluste või konkreetsete leevendavate meetmete ettepanekutega:

- lisatud suuremate elamualade siseste kergliiklusteede kavandamise vajadus;
- vähendatud Laitse perspektiivse tiheasustuse elamuala ulatust asulast lõuna suunal;
- Laagri alevikus Pääsküla jõe vähendatava ehituskeeluvööndi ala osas lisatud piirang, et korterelamuid sellele alale ei kavandata;
- üleujutusriskiga aladele seatud piirang, et sinna reeglina hooneid ei kavandata ning riskialade tuvastamiseks vajadusel koostada vastav ekspertiis;
- sadeveelahenduste eelistuseks märgitud pinnasesse immutamine ja kraavidesse juhtimine ning suurematel hoonestatavatel aladel sini-rohekoridoride tekitamine;
- lisatud mürauuringu koostamise ning leevendusmeetmete kavandamise nõue müra normkategoriate ületamise kahtluse korral;
- keskuse maa juhtotstarbega alal kavandatavatele uutele elamutele rakendatud II müra normkategooria;
- laiendatud ammendatud karjäärade alade kaevandamisjärgset kasutamist lisaks puhkealadele ka muude sobivate kasutusviisidega;
- arvestatud valdava osa KSH aruande ettepanekutega rohevõrgustiku piiride täpsustamiseks, sh oluliselt laiendatud Harku rabametsa tuumala ühendavat koridori Alliku külas ning Saue tammikut ühendavat koridori Aila külas.

KSH aruande ettepaneku kohaselt on üldplaneeringuga määratud müra normkategoriad (vt tabel 1), mida tuleb maakasutuse ja ehitustegevuse planeerimisel reeglina järgida ning millest võib põhjendatud erandeid teha vallavalitsus kaalutlusotsusega. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauuring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed.

Tabel 1. Maakasutuse juhtotstarvete vastavus müra normkategoriatele.

ÜP juhtotstarve	Müra normkategooria
Pere- ja ridaelamumaa Korterelamumaa	II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametuse ning elamu maa-alad, rohealad
Keskuse maa	III kategooria – keskuse maa-alad. Elamute osas arvestada II kategooria normidega.



ÜP juhtotstarve	Müra normkategooria
Haljasala- ja parkmetsa maa	II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuse ning elamu maa-alad, rohealad. Erisused: Selliseid tiheasustusaladel paiknevaid haljasala- ja parkmetsa alasid, kuhu ei ulatu kõrge liiklusrüüra tase, saab käsitleda Saue valla vaiksete aladena ehk I kategooria aladena. Täpsemad kriteeriumid vaiksete alade käsitlemiseks on esitatud Saue valla välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas. Kui haljasala- ja parkmetsa maa täidab ühtlasi ka kaitsehaljastuse ülesannet (üheks eesmärgiks on müra taseme vähendamine), siis müra norme ei rakendata.
Kaitsehaljastuse maa	Üleminekuala/puhverala, mille üks eesmärkidest on müra taseme vähendamine - ei rakendata (rohealade) müra norme.
Tootmismaa	V kategooria – tootmise maa-alad
Ärimaa	V kategooria – tootmise maa-alad
Mäetööstusmaa	V kategooria – tootmise maa-alad
Jäätmeoidla maa	V kategooria – tootmise maa-alad
Ühiskondlike hoonete maa	IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad
Kalmistu maa	III/IV kategooria – keskuse maa-alad/ühiskondliku hoone maa-alad
Riigikaitse maa	Riigikaitsemaal ei rakendata müra norme
Juhtotstarbeta alad (eelkõige hajaasustus)	Hajaasustuses paiknevaid/kavandatavaid elamute õuemaade alasid käsitletakse II kategooria alana. Aladel, kus puudub püsiv asustus ja otsene avalik kasutus, ei rakendata müra norme.

### **15. 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 määramisel 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 arengukava ning vallaeelarve koostamisel.

Detailplaneeringute kehtestamisega vallale avalike teenuste pakkumiseks lisanduvad rahalised kohustused peavad olema ette nähtud valla arengukava ja vallaeelarvega.

Vastavalt planeerimisseadusele (§ 130) sõlmib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik enne selle algatamist Saue vallaga halduslepingu detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise üleandmiseks. Lepinguga määratakse Saue valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja detailplaneeringu koostamise rahastamisel. Samuti määratakse lepingus vastavalt planeerimisseadusele (§ 131) huvitatud isiku kohustused detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamisel. Üldjuhul (st eeldusel, et vastavad kulud pole ette nähtud valla- või riigieelarves) rajab detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri (kütte-, veevarustus-, olme- ja kanalisatsioonitorustikud, tuletõrjevee 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, spordiväljakud, heakorraleemendid ja kujundatud maastik) nii planeeritaval 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 ehitis 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 või sundvaldust kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses ettenähtud alustel. Planeerimisseadus annab kinnisasja omanikule õiguse nõuda detail- või üldplaneeringu kehtestamise järgselt seaduses sätestatud juhtudel kinnisasja omandamist kohaliku omavalitsuse poolt.

## **16. 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 „reeglina“ või „üldjuhul“) toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse (õigusaktis sätestatud juhul Saue Vallavolikogu) igakordse otsustuse alusel.

Kõikide varemkehtestatud üldplaneeringute 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 § 134 tähenduses, välja arvatud juhul, kui Saue Vallavolikogu otsustab detailplaneeringut edasi menetleda üldplaneeringut muutvana.

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele, maakorraldustoimingutele ja projekteerimistingimuste määramisele. Üldplaneeringus planeeritud avalike huvide jaoks oluliste objektide (perspektiivsed joonehited, 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.