

Saue Vallavolikogu



OTSUS

Laagri

27. mai 2010 nr 026

Saue valla üldplaneeringu lähteseisukohad

Otsus võetakse vastu "Planeerimisseaduse" § 16 lõike 2, halduskohtumenetluse seadustiku § 9 lõike 1 ja § 9¹ lõike 1 ning Saue Vallavolikogu 22. aprilli 2010. a määruse nr 023 „Saue valla üldplaneeringu koostamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine” punkti 5 alusel.

1. Kinnitada järgmised Saue valla üldplaneeringu lähteseisukohad, mis põhinevad Saue valla arengukaval, andes sellele ruumilise mõõtme kuni aastani 2026:

I ÜLDPÕHIMÕTTED

1. Säästva arengu põhimõtete järgimine, loodusliku ning kultuurilis-ajaloolise mitmekesisuse säilitamine ja arendamine.
2. Kantide (paikkondade) põhine lähenemine, kohalike (küla)kogukondade soovide arvestamine.
3. Vallaelanike arvu reguleerimine tiheasustusalade etapiviisilise kavandamise kaudu (seotuna valla majanduslike võimalustega avaliku infrastruktuuri rajamiseks, uuelanike sujuvaks kohalikku kogukonda sulandumiseks jm).
4. Lähtumine olulusringi toimimise põhimõttest, kavandatavate tegevuste kõigi eeldatavate (nii sise- kui välis-) kulude arvestamine.
5. Teemade omavaheline integreeritus – erinevates eluvaldkondades kavandatavate tegevuste vastasmõjude arvestamine.
6. Oluliste mõjudega tegevuste kavandamisel erinevate alternatiivide väljatoomine ja nende kompleksne kaalumine.
7. Koostöö naaberomavalitsustega ühiste või omavahel seotud avalike ja erateenuste ning infrastruktuuriobjektide kavandamiseks.

II MAAKASUTUS

1. Erinevate maakasutusfunktsioonide range eraldamise vältimine, vähendamaks valglinnastumisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid.
2. Funktsionaalse avaliku (üldkasutatava) ruumi säilitamine ja tekitamine.
3. Erinevate elanike rühmade võrdse kohtlemise printsiibi järgimine teenuste (nii avalike kui era-) kättesaadavuse tagamisel.
4. Avalike ning vaba aja veetmise teenuste (haridus, sotsiaahoolekanne, kultuur, sport jm) osutamiseks vajalike perspektiivsete maa-alade kavandamine.
5. Säästlikkuse põhimõtet arvestades võimalusel olemasolevate ehitiste (sh hooned, teed) rekonstrueerimise eelistamine uute objektide kavandamisele.
6. Äri- ja tootmismaade kavandamisel suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest hoidumine. Äri- ja tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 20-50 m laiune kõrghaljastusala.

7. Infrastruktuuri (teed, tehnovõrgud jm) kavandamisel lahenduste toetamine, mis on vallale ja selle elanikele kõige väiksemate väliskuludega:
 - 7.1. üleriigilise tähtsusega objektide projekteerimisel arvestada inim- ja keskkonnasõbralikkust (projektides kavandada ning riigi poolt välja ehitada kohalike elanike liikumisvõimalused tagavad kohalikud teed, kergliiklusteed ja müratõkked, ühistranspordirajatised jne) ning majanduslikku otstarbekust:
 - 7.1.1. Tallinn-Paldiski maantee kajastada olemasoleva laiussega kehtiva Saue valla üldplaneeringu järgses trassikoridoris, laiendamisevõimaluse säilitamiseks tulevikus näha lisaks 50m laiussele teekaitsevööndile ette ehituskeeluvöönd laiussega 20m. Maanteeameti poolt koostatud eelprojekti trassivarianti 2b arvestada alternatiivse võimalusena kuni keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste selgumiseni;
 - 7.1.2. Tallinn-Pärnu maantee kajastada olemasolevas trassikoridoris 2+2 sõidurajaga ning eritasandiliste ristmikuga alates Topi ristmikust suunaga Pärnu poole;
 - 7.1.3. 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;
 - 7.1.4. Tallinna ringtee asukoht valida kolme variandi seast: olemasolev teetras, Tallinna-Paldiski raudteekoridor raudteest lõuna või põhja pool.
 - 7.2. 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;
 - 7.3. kavandada valla suuremaid asumeid omavahel ning naaberomavalitsustega ühendav kergliiklusteede võrgustik.
8. Hajaasustus:
 - 8.1. hoonete ja rajatiste kavandamisel metsa, miljööväärtuslike hoonestusalade ning väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste maksimaalne säilitamine;
 - 8.2. eelistatud on 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 vastavalt p 8.4.1.
 - 8.3. tee sanitaarkaitsevööndis ei ole ehitustegevus (sh elamuehitus) välistatud juhul, kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Konkreetsete meetmete olemus otsustatakse detailplaneeringute koostamise ja ehitiste projekteerimise käigus;
 - 8.4. elamuehitus:
 - 8.4.1. reeglina on lubatud kuni kolmest üksikelamust ja juurdekuuluvatest abihoonetest koosnevad hoonete grupid, kus gruppidevaheline kaugus 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;
 - 8.4.2. ühel kinnistul võib paikneda üks üksikelamu ja abihooned;

- 8.4.3. üks üksikelamu koos juurdekuuluvate abihoonetega on lubatud ehitada ilma detailplaneeringut koostamata;
 - 8.4.4. ehitusõiguse saamiseks peab moodustatava uue kinnistu suurus olema vähemalt 1 ha, laius vähemalt 40m ning kinnistule peab olema tagatud juurdepääs;
 - 8.4.5. maakatastriseaduse nõuetele vastavalt moodustatakse 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.
9. Tiheasustus:
- 9.1. 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, erandina avalikke teenuseid pakkuvatele teenindusasutustele, samuti ühisveevärki ja -kanalisatsiooni kohese liitumise võimalus;
 - 9.2. tiheasustusaladel moodustab avalik ruum (avalikud ja erateenused, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avaliku kasutusega teed jm) vähemalt 20% planeeritavast alast, ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus;
 - 9.3. eelistatud on madaltihe hoonestus, pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe korral peab elamuehituseks kavandatud kruntide maa jagunema elamutüüpide vahel järgmiselt: üksikelamumaa vähemalt 80%, ridaelamumaa kuni 10%;
 - 9.4. uute üksikelamukruntide suurus on üldjuhul 1500m²-2400m² ning kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000m²-3000m², suurenedes asula keskusest äärealade suunas;
 - 9.5. uute rida- ja korterelamukruntide koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvu) on üldjuhul 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas.
10. Maakonna rohevõrgustiku teemaplaneeringu edasiarendamine, metsaalade säilitamine:
- 10.1. säilitada vastavalt maakonna teemaplaneeringule rohevõrgustiku tuumaladel looduslike alade osatähtsus vähemalt 90%;
 - 10.2. maakonna suur tuumala T8 on 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.
 - 10.3. 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), kusjuures:
 - 10.3.1. lubatud õueala suurus on kuni 2000m², ülejäänud osas peab kinnistu jääma hoonestamata rohealaks;
 - 10.3.2. piirdeaedu on vajadusel lubatud rajada ainult õuealade ümber;
 - 10.3.3. naaberkinnistute õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100m;
 - 10.3.4. tuleb hoolikalt valida hoonete asukohta, et tagada rohevõrgustiku terviklik toimimine;

- 10.4. reeglina ei ole rohevõrgustiku alal lubatud uute infrastruktuuride rajamine. Kui see on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada võimalikku negatiivset mõju. Vajadusel koostada keskkonnamõjude hindamine.
11. Maavarade kaevandamise kavandamisel sellega kaasnevate võimalike kumulatiivsete mõjude arvestamine, nähes keskkonnamõjude hindamise protsessis ette vastava kohustuse.
 12. Puhkemajanduse arendamiseks vajalike puhkealade ja loodusradade võrgustiku kavandamine.
 13. Perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade ning heitvee kohtkäitluse võimalikkusega alade määratlemine.
2. Otsuse peale on õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul käesoleva otsuse teatavakstegemisest arvates.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Rein Riga 
Vallavolikogu esimees