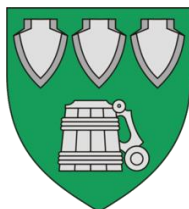




SAKU VALLA ÜLDPLANEERING

Saku Vallavalitsus



SAKU VALLA ÜLDPLANEERING

EELNÕU

Saku 2019



Sisukord

SISSEJUHATUS	5
1. VALLA ÜLEVAADE JA ARENGUSUUNAD	6
1.1. RAHVASTIKU SUUNDUMUSED.....	6
1.2. VÄLJAKUJUNENUD ASUSTUSMUSTER.....	6
1.3. VALLA VÄÄRTUSED	7
1.4. VALLA ARENGUVISIOON JA RUUMILISE ARENGU VAJADUSED.....	8
2. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED	9
2.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED	9
2.2. INIMSÕBRALIKU VÄLIRUUMI KUJUNDAMISE PÕHIMÕTTED	9
3. MAA- JA RUUMIKASUTUSE MÄÄRAMINE	11
3.1. TIHEASUSTUSEGA ALAD	11
3.2. HAJAASUSTUSEGA ALA.....	12
3.3. EHITUSKEELUALAD.....	14
3.4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD.....	14
3.5. SAKU ALEVIKU KESKUSALA.....	14
4. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED JA EHITUSTINGIMUSED	16
4.1. PERE- JA RIDAELAMU MAA-ALA (EP).....	16
4.2. KORTERELAMU MAA-ALA (EK)	17
4.3. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE NING KORTERELAMU MAA-ALA (Ä/EK).....	17
4.4. ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA (AA).....	18
4.5. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE NING ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA (Ä/AA)	19
4.6. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA-ALA (Ä).....	19
4.7. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE NING TOOTMISE- JA LOGISTIKAKESKUSE MAA-ALA (ÄT)	20
4.8. PUHKE- JA VIRGESTUSE MAA-ALA (PV)	20
4.9. HALJASALA JA PARKMETSALA MAA-ALA (HM).....	21
4.10. KALMISTU MAA-ALA (K)	21
4.11. RIIGIKAITSE MAA-ALA (RR).....	21
5. MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED TEEMADE LÕIKES	23
5.1. KULTUURIVÄÄRTUSED.....	23
5.1.1. KULTUURIMÄLESTISED	23
5.1.2. PÄRANDKULTUURIOBJEKTID	23
5.2. MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD	23
5.2.1. SAKU ALEVIKU MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA.....	24
5.2.2. KIISA ALEVIKU MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA	26



5.2.3. SAUE KÜLAMILJÖÖALA	27
5.2.4. ÜKSNURME MÕISA MILJÖÖALA	28
5.2.5. JÄLGIMÄE MÕISA MILJÖÖALA.....	29
5.2.6. RAHULA MÕISA MILJÖÖALA	30
5.2.7. TÄHELAPANU VÄÄRIVAD ERALDISEISVAD ÜKSIKOBJEKTID	31
5.3. ROHELINE VÕRGUSTIK	31
5.4. METSAD.....	33
5.5. VÄÄRTUSLIKUD PÖLLUMAJANDUSMAAD	34
5.6. VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD	34
5.7. VEEALAD	38
5.7.1. EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	38
5.8. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE	39
5.9. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED.....	40
5.9.1. RIIGITEED	40
5.9.2. KOHALIKUD TEED	41
5.9.3. KERGLIIKLUSTEED.....	42
5.9.4. PARKIMINE	44
5.9.5. TÄNAVAHALJASTUS.....	45
5.10. RAUDTEE	45
5.11. KÕRGEPIINGELIINID	46
5.12. TAASTUVENERGEETIKA.....	46
5.13. MAAPARANDUSSÜSTEEMID	47
5.14. MAAVARAD.....	48
5.15. JÄÄTMEKÄITLUS	49
6. MÜRA NORMTASEMETE KATEGOORIAD	50
7. RADOON	51
8. ÜLEUJUTUSOHUGA ALA	51
9. LEEVENDUSMEETMED.....	52
10. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEL	53
11. ÜLDPLANEERINGUS KASUTATAVAD MÕISTED.....	54

SISSEJUHATUS

Saku vallavolikogu algatas valla üldplaneeringu koostamise ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise 21.09.2017 otsusega nr 56.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning eelduste loomine hea elukeskkonna kujundamiseks. Üldplaneeringuga lahendatakse lähtuvalt valla ruumilistest vajadustest planeerimisseaduse § 75 toodud ülesanded – maa-alade kasutus- ja ehitustingimused, transpordivõrgustiku ja muu taristu üldised asukohad jt valla arenguks olulised teemad.

Üldplaneeringuga hõlmata ala on kogu Saku valla territoorium.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. KSH tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

Valla ruumilised vajadused ja erinevad huvid selgitati välja koostöös kohalike elanike, maaomanike ja ettevõtjatega. Need olid aluseks valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamisel.

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti Harju maakonnaplaneeringust 2030+, Saku valla arengukavast, ruumilist arengut puudutavatest dokumentidest ning asjakohastest õigusaktidest.

Üldplaneering koosneb:

- tekstist
- joonistest, milleks on:
 - joonis 1. Maakasutusplaan. M 1:20 000;
 - joonis 2. Väljavõte maakasutusplaanist Saku aleviku ja selle lähiala osas. M 1: 7000;
 - joonis 3. Väljavõte maakasutusplaanist Kiisa aleviku ja Kurtina küla osas. M 1: 7000;
 - joonis 4. Väljavõte maakasutusplaanist Tänassilma ja Männiku küla osas. M 1: 7000;
 - joonis 5. Teed ja tehnovõrgud. M 1: 25 000;

Üldplaneeringu koostamist konsulteeris ja keskkonnamõju strateegilist hindamist viis läbi Hendrikson&Ko OÜ.



1. VALLA ÜLEVAADE JA ARENGUSUUNAD

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja arengusuunad on planeeringulahenduse põhjendused.

1.1. RAHVASTIKU SUUNDUMUSED

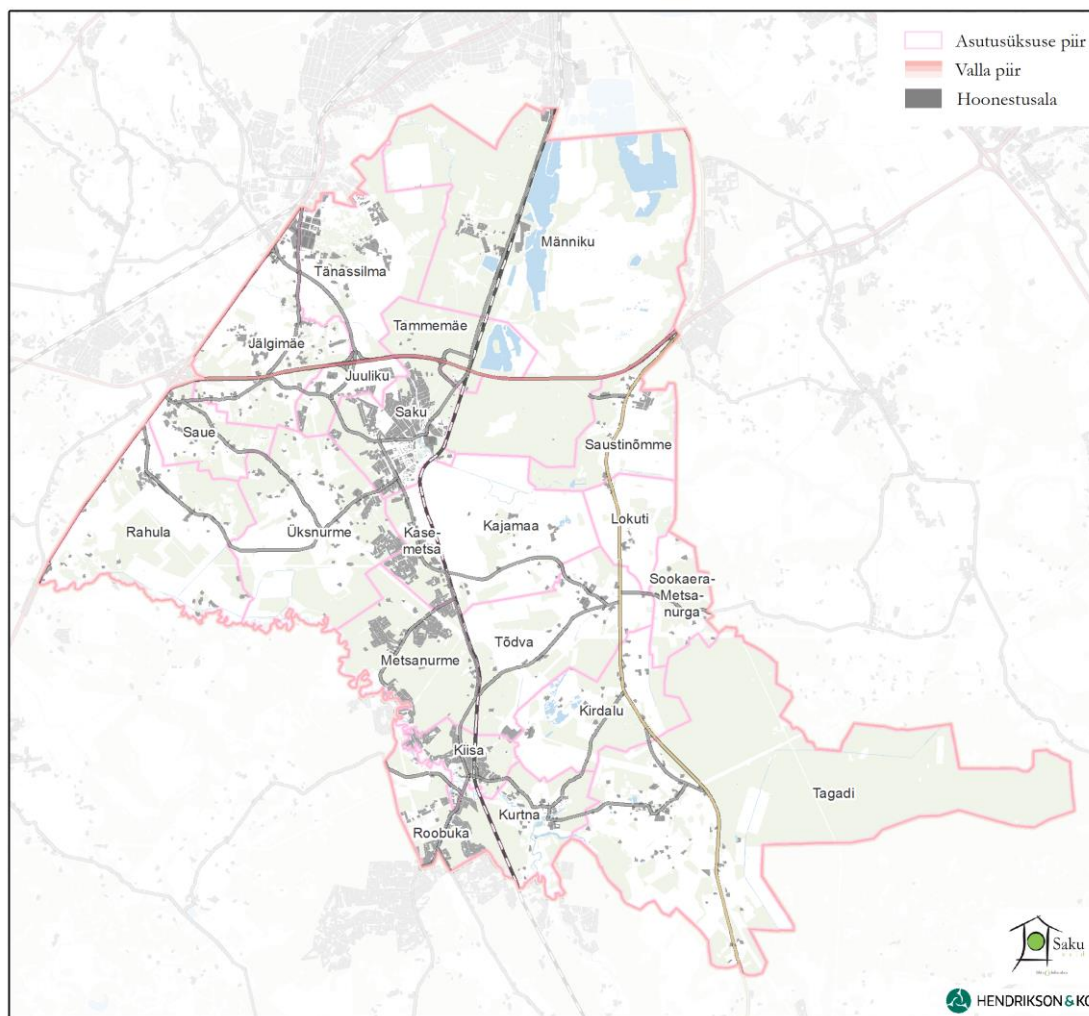
Valla elanike arv on viimase kümne aasta jooksul näidanud pidevat kasvutendentsi, kusjuures viimase viie aasta arvestuses **on nii loomulik iive kui rändesaldo olnud positiivsed**. Viimase viie aasta keskmine juurdekasv on ligikaudu 200 inimest aastas, sellest $\frac{3}{4}$ sisserände tulemusena. Sama tempo jätkudes kasvaks elanike arv aastaks 2035 ligikaudu 13000-ni. Samas jõuab sünnitusikka lähiajal väikese arvulisem põlvkond ja tööealiste vanusgrupp vananeb. Rahvastikuprognoozi kohaselt on ka perspektiivis peamine rahvaarvu mõjutaja elanike sisseränne.

Saku valla ruumilise arengu kavandamisel lähtutakse eeldusest, et rahvaarv jätkuvalt kasvab, kuid kasvutempo mõnevõrra aeglustub. Ruumilise arengu suunamisel on eesmärgiks kujundada kohapõhistel väärtustel põhinev kvaliteetne ja inimsõbralik elukeskkond. Vajadus on rikastada elamufondi ja luua elukoha osas valikuvõimalusi. Silmas peetakse erinevate teenuste, sh sotsiaalteenuste ja puhkevõimaluste, kättesaadavust. Sundliikumiste vähendamiseks luuakse võimalused töötamiseks elukoha lähedal.

1.2. VÄLJAKUJUNENUD ASUSTUSMUSTER

Asustus on valdavalt koondunud põhja-lõunateljel valla keskossa, äärealadele on iseloomulik pigem hajus asustustumuster. Rahvaarvult ja asustustiheduselt on suurimad Saku ja Kiisa alevikud ning Metsanurme, Üksnurme, Juuliku, Kurtna ja Roobuka külad. Asustustumstri kujunemist on tugevasti mõjutanud valda läbiv taristu – raudtee ja maanteed.

Juba väljakujunenud asustustumstris üldplaneeringuga olulisi muudatusi ei kavandata. Olemasolevad tiheasustusega alad säilivad, arenguperspektiivi ja rahvastikuprognoozi arvestades osaliselt laienevad. Mujal vallas säilib hajus asustustumster.



Skeem 1.2.1. Vallale omane asustumuster, kus tihedamad hoonestusalad on koondunud valla keskosas raudtee ja maantee äärde.

1.3. VALLA VÄÄRTUSED

Saku vallale iseloomulikud väärtused on **looduslikud, kultuurilised, majanduslikud ning sotsiaalsed nähtused, objektid ja alad**, mida kohalik elanikkond ise väärtustab.

Väärtustest lähtumine tagab valla eripäraga arvestamise ruumikasutuse ja ehitustegevuse suunamisel.

- kohalik elanikkond – tugevad kogukonnad
- geograafiline asukoht – paiknemine Tallinna tagamaal, samas eraldatus
- roheline – elukeskkonda rikastavate rohe- ja pargialade ning veekogude olemasolu,
- arhitektuuriliselt terviklikud hoonestusalad, säilinud ajalooline külastruktuur
- mitmekesine loodusmaastik, avatud vaated
- ajalooliselt ja looduslikult väärtuslikud objektid ja alad



- “kinni ehitamata” roheline võrgustik
- inimsõbralikud lahendused, avaliku ruumi olemasolu
- puhkamiseks, sportimiseks, vaba aja veetmiseks sobilikud alad
- tihe ja sidus kergliiklusteede võrgustik, lukustamist võimaldavad ja ilmastiku eest varju pakkuvad jalgrattaparklad
- taristu – olemasolevad ja perspektiivsed teed ja raudteed
- mitmekesine ettevõtluskeskkond

1.4. VALLA ARENGUVISIOON JA RUUMILISE ARENGU

VAJADUSED

Saku valla arengukava 2020-2035 järgi on valla visiooni aastaks 2030+:

Saku vald on ilus roheline pealinnalähedane töö- ja elupaik.

Saku valla **ruumilise arengu vajadused** lähtuvad kohalike väärtuste ja looduskeskkonna säilitamise, inimsõbraliku elu- ja ettevõtluskeskkonna loomise ning eriilmeliste piirkondade hoidmise põhimõttest.

Olulisemateks ruumilisteks vajadusteks on:

- säilitada ja jätkusuutlikult edasi arendada väljakujunenud asustumustrit;
- kujundada kvaliteetne elu- ja ettevõtluskeskkond kooskõlas looduskeskkonnaga;
- planeerida kvaliteetset avalikku ruumi.

2. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

2.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Ruumilise arengu põhimõtted annavad suunised edaspidiseks ruumikujunduseks, maakasutuseks ja ehitamiseks valla territooriumil. Need on juhtotstarvete ja ehitustingimuste määramise lähtekohana üldplaneeringu lahenduse oluliseks osaks. Ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud valla väärtuste ja ruumiliste vajadustega ning Harju maakonnaplaneeringus sätestatuga.

Lähtudes väljakujunenud asustumustri säilitamise ja jätkusuutliku edasi arendamise vajadusest, planeeritakse maakasutust põhimõttel **tihe jääb tihedaks, haja hajusaks**. Väljaspool tiheasustusega alasid uusi „põllukülasid“ ei planeerita. Soodustatakse energiat ja ressursi säästvaid lahendusi, eelistades olemasoleva ehitatud keskkonna laiendamist ja tihendamist, olemasoleva taristu ärakasutamist uute asustamata alade kasutuselevõtu asemel.

Planeerimisel lähtutakse kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõttest. Arvestatakse ajalooliselt väljakujunenud külastruktuuriga piirkondades, kus see on säilinud, arhitektuurselt terviklike hoonestusalade üldilmega, soodustatakse tiheasustusega aladel mitmekülgset maakasutust, ohutuid ja mitmekesiseid liikumisvõimalusi, arvestatakse kergesti ligipääsetava ja mitmekesise avaliku ruumi olemasolu vajadusega.

Harju maakonnaplaneeringule vastavalt on Saku alevik eeslinnaline piirkondlik keskus ja Kiisa alevik kohalik keskus. Tulevikus laieneb Saku alevik Kasemetsa ja Kiisa Kurtna suunas. Laienemisel on oluline kõrghaljastusega alade säilitamine, et luua soodsad tingimused roheline võrgustiku toimimiseks ning kvaliteetse avaliku ruumi, sh parkmetsade, puhealade, terviseradade, mänguväljakute jne olemasoluks. Väana jõe idakallas Saku alevikus kujundatakse jalakäigutee-promenaadina, sidudes Saku mõisa pargi ja matka-suusarajad aleviku põhjaosa elamu- ja puhkealadega.

Äri- ja tootmistegevust soositakse eelkõige juba toimivates ettevõtluspiirkondades ja logistiliselt sobivates asukohtades. Piirnemisel tundlike aladega nähakse ette rohelised puhveralad tegevusega kaasnevate võimalike häiringute leevendamiseks.

2.2. INIMSÕBRALIKU VÄLIRUUMI KUJUNDAMISE PÕHIMÕTTED

Inimsõbralik väliruum muudab meeldivaks jalgsi ja rattaga liikumise ning ruumis olemise. Ruumikujunduse aluseks on inimõõtmeline hoonestus ja positiivsena tajutav hoovide-platside ja teede iseloom.

Inimsõbraliku väliruumi loomisel tuleb tähelepanu pöörata:

1. Funktsionaalselt mitmekülgse väliruumi loomisele
 - a. tagada mitmekülgsed vaba aja veetmise võimalused valla erinevates piirkondades;



- b. arvestada tiheasustusega aladel korterelamute õuealade ja üldkasutatavate alade kujundamisel erinevate sihtrühmade – lapsed, noored, täiskasvanud, eakad – vajadustega (rajada mänguväljakud, paigutada istepingid, luua ohutud liikumisvõimalused jms);
 - c. soodustada puhkevõimaluste loomist ettevõtlus- ja üldkasutatavatel aladel.
2. Liikuvusele
- a. kavandada otseteed tiheasustusega aladel oluliste funktsionaalsete alade vahel, lähtudes eelkõige jalakäija-ratturi vajadustest;
 - b. luua jalakäijate, ratturite, ühistranspordi, auto, invasõiduki ja vaegnägijate vajadusi arvestavad ohutud lahendused;
 - c. kasutada erinevate liikumisruumide eristamisel värvilisi ja erinevate sillutiste ning kattematerjalidega lahendusi;
 - d. arvestada vananeva elanikkonna vajadustega liikluslahenduste kujundamisel (vältida kitsaid ilma käsipuudeta astmeid jms).
3. Haljastusele
- a. säilitada olemasolev kõrghaljastus;
 - b. rajada iga konkreetse asukoha looduslikele, arhitektuursetele ja sotsiaalsetele tingimustele vastav mitmekülgne haljastus elamu-, äri- ja üldkasutatavatel aladel. Väärtustada väliruumi kujunduses kõrghaljastust, mis tagab looduslähedase keskkonna ja leevendab kliimamuutustest tulenevaid mõjusid;
 - c. kasutada looduspõhiseid lahendusi haljasalade kujundamisel (nt niidutaimestik);
 - d. eraldada võimalusel jalgteed tänavast/teest madalrindelise haljaspuhvriga;
 - e. rajada haljastust tööstusaladele, kasutades kiirekasvulisemat ja vähest hooldust nõudvat taimestikku ning suuremaid puid, mis aitavad mahendada suuremahuliste tööstusehitistega kaasneva võivaid visuaalseid häiringuid. Kaitsehaljastuse rajamisel on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik;
 - f. kasutada tööstushoonetel vertikaalhaljastust, nt hoonemahu katmine metsviinapuuga vms.
4. Parkimisele
- a. väliparklates korraldada parkimine väiksemate taskutena ja/või liigendada haljastuse ja väikevormidega;
 - b. kasutada parklate riskasutuse võimalusi parkimisalade vajaduse vähendamiseks;
 - c. kergliiklejatele olulistes sihtkohtades näha ette jalgrataste parkimise võimalused.
5. Hoonestuse arhitektuursele üldilmele
- a. üldkasutatavate, äri- ja tööstushoonete mahud peavad harmoneeruma ümbrusega;
 - b. hoonete arhitektuurised lahendused peavad olema esteetilised.
6. Funktsiooni väärtustavale ruumikujundusele – arvestada oluliste hoonete märgilise tähendusega ruumiloomes.

3. MAA- JA RUUMIKASUTUSE MÄÄRAMINE

Ruumilise planeerimise eesmärk on otsustada, kuidas maad ja ruumi edaspidi kasutatakse – kus säilivad looduslikud alad, kuhu võib ehitada uusi hooneid ja rajatisi ja milline on nende kasutusotstarve tulevikus.

Üldplaneering määrab **maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused**. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarve üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st arvestades, milline on maakasutuse potentsiaal.

Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise **valdav otstarve, mis annab perspektiivse maakasutuse põhisuunad**. Näiteks kavandatakse üldplaneeringuga pere- ja ridaelamu maa-ala juhtotstarbega alad tulenevalt piirkonna iseloomust ning arenguperspektiivist. See tähendab, et lisaks pere- ja ridaelamutele võib maa-alale planeerida ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus- ja teenindushooneid, ühiskondlike hooneid, haljasalasid või parkmetsa, mänguväljakuid ning muud sobivat maakasutust, sh infrastruktuuri, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda.

Juhtotstarvete selgitused ja ehitustingimused on toodud ptk 4.

Üldplaneeringu kehtestamisega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbed ja ehitustingimused on aluseks täpsemal planeerimisel – eriplaneeringute detailsete lahenduste koostamisel, detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja ehitusteatise kohustusega hoonete ehitamisel. Üldplaneering annab põhimõttelise aluse ehitusloakohustuseta ehitiste ehitamiseks. Kuni kavandatu elluviimiseni saab maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

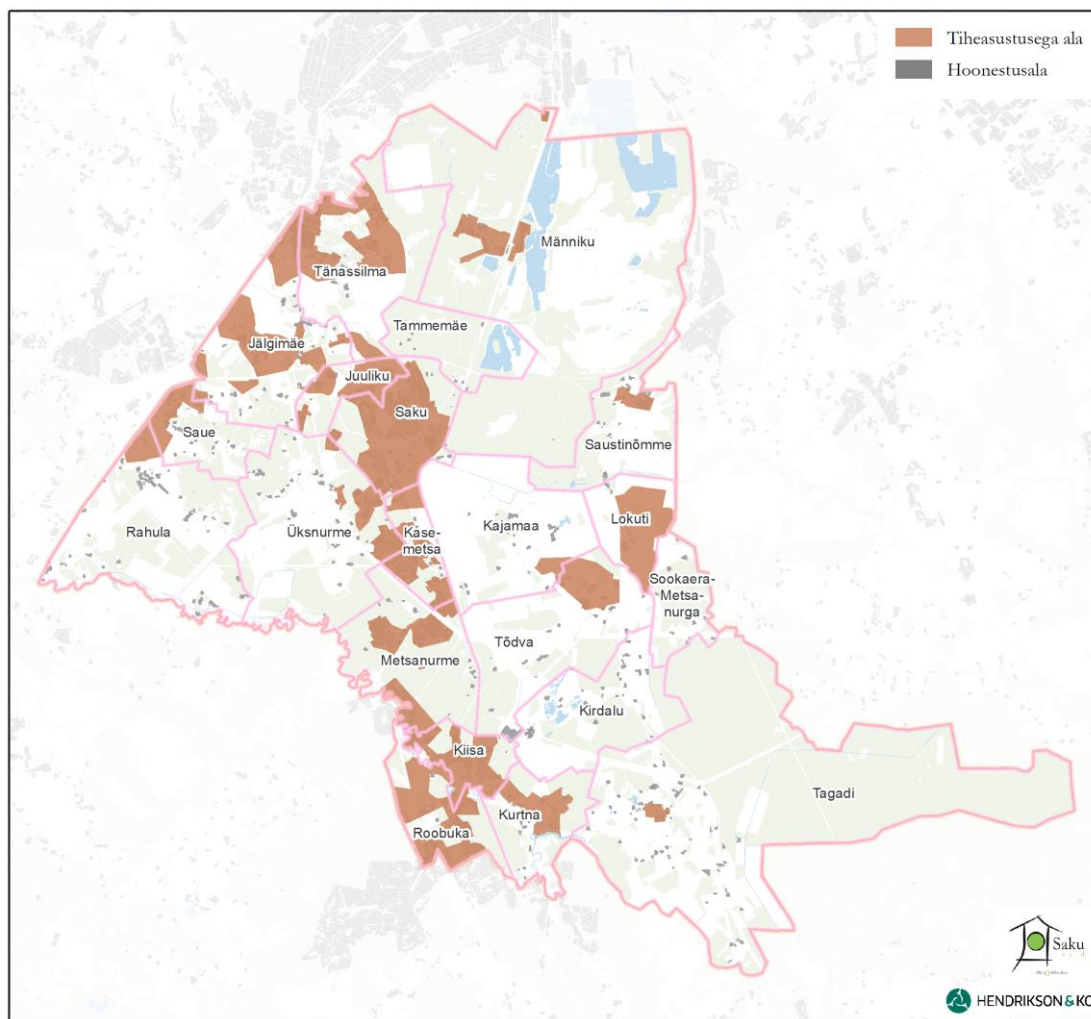
3.1. TIHEASUSTUSEGA ALAD

Tiieasustusega alad üldplaneeringu mõistes on valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsale alale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad (rajatakse) üksteisele lähedale, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Uusi tiheasustusega alasid ei määrata. Olemasolevate arendamist, sh laiendamist, toetab juba toimiv sotsiaalne ja tehniline infrastruktuur, mille välja arendamine naaberaladega seotult on nii majanduslikult otstarbekas kui keskkonnakaitseliselt põhjendatud.

Tiieasustusega aladel kehtivad ehitustingimused vastavalt maa-ala juhtotstarbele, vt peatükk 4.





Skeem 3.1.1. Tiheasustusega alade paiknemine.

3.2. HAJAASUSTUSEGA ALA

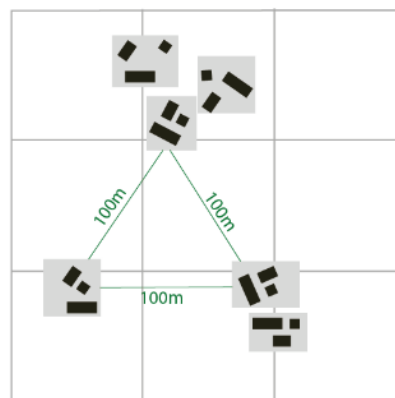
Hajaasustusega ala on valla territoorium väljaspool tiheasustusega ala, kus on iseloomulik hajus asustumuster.

Käesolevas peatükis määratakse ehitustingimused hajaasustusega alal.

Elamuehitus

1. ajaloolise hoonestusega ja/või säilinud asustusstruktuuriga külaaladel arvestada hoonestuslaadi ja külale iseloomulikku struktuuri – õuealade, teede ja põllumaade omavahelist paigutust;
2. ehitusõiguse eluasemekoha rajamiseks saab taotleda katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 2 ha, laius vähemalt 40 m. Katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs;
3. õueala suurus võib olla kuni 10% katastriüksuse pindalast, kuid üldjuhul mitte rohkem kui 2000 m²;
4. ühel katastriüksuse õuealal võib paikneda üks väikeelamu koos selle juurde kuuluvate abihoonetega;

5. lubatud on erinevatel katastriüksustel asuvate õuealade koondamine nii, et tekib kuni kolmest väikeelamust ja selle juurde kuuluvatest abihoonetest koosnev hoonete grupp, kus gruppidevaheline kaugus õuealade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m (vt skeem 3.2.1);



Legend:



- pindala 1 ha

- hoonestatud õueala

Skeem 3.2.1. Näide hoonegruppide omavahelisest paigutusest, kus õuealade vahekaugus gruppide vahel on 100 m

6. väikeelamu kõrgus on üldjuhul kuni 9 m, abihoonetel 6 m maapinnast;
7. soovitatavalt lähtuda maalisele piirkonnale omasest arhitektuursest kujundusest. Võimalusel vältida 0° kaldega katuseid ning imiteerivaid ja tehismaterjale välisviimistluses;
8. piirdeaedade kõrgus on kuni 2 m, läbipaistvusega kuni 25%. Soovitav on haljaspiirete kasutamine. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada põhjendatud juhul tolmu ja müra kaitseks;
9. roheline võrgustikuga kattuv maa-alal järgida roheline võrgustiku toimimise ja sidususe tagamiseks seatud maakasutus- ja ehitustingimusi, vt ptk 5.3;
10. väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamisel järgida väärtuslike põllumajandusmaade sihipärase kasutuse säilimiseks seatud maakasutus- ja ehitustingimusi, vt ptk 5.5;
11. avatud loodusmaastikud Kajamaa, Rahula, Tõdva, Üksnurme ja Lokuti küla aladel on kohustus säilitada loodusmaastikule avanev vaade hoonete ja rajatiste n.ö maastikku peitmise võtte abil, kasutades selleks looduslikke võimalusi (looduslikud pinnavormid, hoonestust varjavad metsatukad, rajatav kõrghaljastus vms), vt ptk 5.6;
12. Saue külamiljööalal kehtivad täpsemad arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused, vt ptk 5.2.3;

Ettevõtlus

Äri- ja tootmistegevus tuleb suunata eelkõige üldplaneeringuga määratud vastava juhtotstarbega maa-alale tiheasustusega aladel. Sealsed maa-alad paiknevad logistiliselt soodsas asukohas ja piirkondades on olemas tehniline taristu, sageli ka töötajaskond. Ettevõtluse soodustamiseks ja töökohtade loomiseks elukoha lähedal (mis vähendab ka sundliikumisi), on hajaasustusega alal lubatud väikesemahuline ja keskkonnasõbralik ettevõtlus.



Hoonestus peab järgima piirkonnale omast hoonestuslaadi. Erisused on lubatud põhjendatud juhtudel, nt põllumajandushoonete rajamine vms.

3.3. EHITUSKEELUALAD

Ehituskeelualad on:

1. maardlate alad;
2. Kajamaa ja Lokuti küla territooriumil endise Saku soo ning Saustinõmme küla territooriumil Sausti turbamaardla sügavturbaalad (joonisel hoonestuseks sobimatu ala);
3. endiste aiandusühistute territooriumidel asuvad haljasalad (joonisel tähistatud haljasala- ja parkmetsa maana).
4. teised õigusaktidest tulenevad ehituskeelualad (nt veekogu kalda ehituskeeluvöönd jne).

Erandina on lubatud Saku Vallavalitsuse igakordse otsustuse alusel ehitada ehituskeelualadele keskkonda vähemõjutavaid rajatisi.

3.4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on läbi avaliku planeerimisprotsessi tagada arendatava keskkonna parem kvaliteet.

Detailplaneeringu koostamine on nõutav:

1. tiheasustusega aladel;
2. hajaasustusega alal ühiskondlike hoonete ning äriotstarbeliste- ja tootmishoonete rajamisel.

Vallavolikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral alata detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida planeerimisseaduses ja üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

3.5. SAKU ALEVIKU KESKUSALA

Saku aleviku südamik (vt skeem 3.5.1) on kogu valla funktsionaalne ja ruumiline keskus. Siia jäävad olulised sihtkohad ja märgilise tähtsusega hooned. Olemasolev hoonestus on mitmekesise laadi ja mahuga, varieerub ka kõrgus. Keskusalal on soositud funktsionaalne mitmekesisus. Keskusala olulisuse rõhutamiseks on oluline kõrgekvaliteediline avalik ruum. Ühiskondlike hoonete puhul tuleb kaaluda

arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust. Keskusalal võib kaaluda kõrgema hoonestuse (kuni 10 korrust) rajamist Saku õlletehase vahetusse naabrusesse ning Tiigi tn ja Saku-Tõdva tee ringtee äärde (nt Tiigi tn 2 ja Tiigi tn 2a). Võimalikud asukohad asuvad suurte teede vahetus naabruses, omades head juurdepääsu. Nimetatud asukohad võimaldavad kujundada keskusala nurkadesse keskust piiritlevad arhitektuursed aktsendid.



Skeem 3.5.1. Saku keskusala ja võimalikud kõrgema hoonestuse asukohad.

4. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED JA E HITUSTINGIMUSED

4.1. PERE- JA RIDAELAMU MAA-ALA (EP)

Pere- ja ridaelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu, suvila või aiamaja, kahe korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Pere- ja ridaelamu maa-alal ei ole kõrvalotstarbena lubatud korterelamu- ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala otstarve.

Lähtuda tuleb piirkonna kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõttest – arvestada kõrghaljastuse olemasolul selle võimalikult suures ulatuses säilitamisega; olemasolevate hoonestusmahtudega; väljakujunenud ühtse ehitusjoone puhul sellest hoonestuse paigutamisel kinni pidada; tagada ohutud ja jalakäijasõbralikud liikumisvõimalused; arvestada üldkasutatavate avaliku ruumi (puhkealad/-kohad, sh haljasalad, mänguväljakud, palliplatsid vms) olemasolu vajadusega.

Üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu on vajalik meeldiva elukeskkonna ning elukoha lähedal puhkevõimaluste loomiseks. Maa-ala täpsemal planeerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et puhkevõimalused (puhkeala, haljasala ja parkmets vms) loetakse hea kättesaadavusega, kui lähipuhkealade kaugus elukohast on kuni 300 meetrit (ligikaudu 5 minuti tee jalgsi).

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. uute elamukruntide vähim suurus:
 - a. ühe korteriga elamu Saku ja Kiisa alevikus 1200 m², mujal tiheasustusega aladel 1500 m²;
 - b. kahe korteriga elamu 1500 m²;
 - c. ridaelamu 600 m² boksi kohta;
2. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind pereelamu maa-ala kuni 20% krundi pindalast, välja arvatud kuni 1100 m² suurused olemasolevad elamumaa krundid, kus on lubatud ehitisealune pind kuni 220 m²;
3. maksimaalne maapealne korruselisus 2;
4. põhihoone kõrgus kuni 9 m, abihoonetel kuni 6 m maapinnast;
5. aiandusühistute piirkonnas krundile lubatud ehitada üksikelamu või aiamaja koos ühe abihoonega. Põhihoone võib olla kuni 2-korruseline (1 täis- ja 1 katusekorrus), suurima lubatud kõrgusega kuni 8,5 m ning abihoone kuni 5 m maapinnast;
6. 20% planeeritavast alast kavandada avalikuks kasutuseks (mille hulka ei loeta sõiduteid ja tänavaid) – haljasalaks, puhkealaks vms;
7. mitte ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa arhailisel ümarpalgil;

8. piirete maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25%. Erisused on lubatud põhjendatud juhul, nt müra ja tolmu tõkestamiseks;
9. parkimine lahendada omal krundil;
10. miljööväärtuslike alade täpsustavad arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused vt ptk 5.2;
11. elamu- ja ettevõtlusalade vahele peab jääma 30 m säilitatavat/rajatavat kõrghaljastust (kaitsehaljastus) võimalike häiringute leevendamiseks. Kõrghaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks;
12. planeeritavate pere- ja ridaelamumaade ning maantee vahele peab jääma üldjuhul 30 m säilitatavat/rajatavat kõrghaljastust, et vältida elamute sattumist otse maanteed äärde ja säiliks mööda maanteed sõites „Läbi roheline akna“ põhimõte.

4.2. KORTERELAMU MAA-ALA (EK)

Korterelamu maa-ala on kolme- ja enama korteriga korruselamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Körvalotstarbeline hoonestus ei ole lubatud.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. uute korterelamute koormusindeks vähemalt 200;
2. lubatud on teenindavate ehitiste (prügimajad, jalgrattaparklad vms) rajamine. Üldjuhul ei ole lubatud muude eraldiseisvate abihoonete (kuurid, kaetud terrassid jms) rajamine, ka mitte kuni 20m² ehitistena;
3. maksimaalne maapealne korruselisus üldjuhul Saku alevikus ja alevikuga seotud lähialal 5, mujal tiheasustusega aladel 3;
4. vältida järske üleminekuid, elamute naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid;
5. 20% planeeritavast alast tuleb kavandada mitmekesise haljastusega, sh kõrghaljastusega, üldkasutatavaks alaks lastele ja täiskasvanutele;
6. üldjuhul piirdeaedu mitte ette näha;
7. parkimine lahendada omal krundil, arvestades ka jalgrataste ilmastikukindla ja turvalise parkimise vajadusega.

4.3. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE NING

KORTERELAMU MAA-ALA (Ä/EK)

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning korterelamu maa-ala on kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, kolme ja enama korteriga korruselamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.



Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib rajada kas ärihooneid või korruselamuid või segafunktsiooniga hooneid.

Suuremahuliste laohoonete rajamine kaubandushoonete juurde ei ole lubatud.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. detailplaneering koostada suuremale maa-alale, mitte maaüksuse põhiselt;
2. uute korterelamute koormusindeks vähemalt 200;
3. maksimaalne korruselisus üldjuhul 5;
4. vältida järske üleminekuid, elamute naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid;
5. 20% planeeritavast alast tuleb kavandada avaliku kasutusega ruumiks lastele ja täiskasvanutele – rajada mitmekesine haljastus, laste mänguväljak, ette näha autovaba tsoon ohutuks liikumiseks jalgsi ja jalgrattaga;
6. üldjuhul piirdeaedu mitte ette näha;
7. parkimine lahendada omal krundil või kasutada parklate ristkasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt. Arvestada jalgrataste ilmastikukindla ja turvalise parkimise vajadusega.

4.4. ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA (AA)

Ühiskondliku hoone maa-ala on valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Körvalotstarbeline hoonestus ei ole lubatud.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga vastavalt hoone kasutusotstarbele;
2. elamute naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid;
3. vajadusel sobiva lahenduse leidmisel korraldada arhitektuurikonkurss;
4. säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, selle puudumisel kõrghaljastust rajada;
5. parkimine lahendada omal krundil ja/või kasutada parklate ristkasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal ühiskondlike pindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal piirkonna elanike poolt. Arvestada jalgrataste ilmastikukindla ja turvalise parkimise vajadusega.

4.5. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE NING

ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA (Ä/AA)

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning ühiskondliku hoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusootidest ja -vajadustest. Maa-alal võib rajada kas ärihooneid või ühiskondlike hooneid või segafunktsiooniga hooneid.

Kaubandushoonete juurde ei ole lubatud suuremahuliste laohoonete rajamine.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. maksimaalne korruselisus 5, soovituslikud on astmeliselt tõusvad hoonestusmahud;
2. elamute naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse elamutest kõrgemaid hooneid;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 40% krundi pindalast;
4. säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, selle puudumisel kõrghaljastust rajada;
5. parkimine lahendada omal krundil ja/või kasutada parklate ristkasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal äri- ja ühiskondlike pindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt. Arvestada jalgrataste ilmastikukindla ja turvalise parkimise vajadusega.

4.6. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA-ALA (Ä)

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alal ei ole kõrvalotstarbena lubatud elamu- (pere-, rida- ja korterelamu) ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala otstarve.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. maksimaalne korruselisus 5;
2. soovituslikud on astmeliselt tõusvad hoonestusmahud;
3. elamute naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse elamutest kõrgemaid hooneid;
4. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 40% krundi pindalast;
5. maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastus, selle puudumisel kõrghaljastust rajada;
6. rajada maakasutusplaani määratud asukohtades kaitsehaljastus laiusega min 30 m võimalike häiringute leevendamiseks. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või



sellest võib loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks;

7. parkimine lahendada omal krundil. Kasutada parklate ristkasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal äri- ja ühiskondlike pindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt.

4.7. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE NING TOOTMISE- JA LOGISTIKAKESKUSE MAA-ALA (ÄT)

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Suunaks on keskkonda sobiva ja olulisi keskkonnamõjusid mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine. Tegevusega ei tohi kaasneda olulisi häiringuid.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. hoonete suurim lubatud ehitisealne pind kuni 50% krundi pindalast;
2. haljastatav/looduslikuna säiliv osa minimaalselt 10%;
3. hoonete kõrgus põhimahul kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;
4. rajada maakasutusplaanil määratud asukohtades kaitsehaljastus laiusega min 30 m võimalike häiringute leevendamiseks. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks. Kaitsehaljastus võib olla ühtlasi krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa;
5. parkimine lahendada omal krundil;
6. Jälgimäe teega (riigitee 11424) piirnavatel aladel on lubatud tegevus, millega ei kaasne olulist liikuskoormuse tõusu. Arvestada jalgrataste ilmastikukindla ja turvalise parkimise vajadusega.

4.8. PUHKE- JA VIRGESTUSE MAA-ALA (PV)

Puhke- ja virgestuse maa-ala on haljas- ja metsaalad, mis võimaldavad vabas õhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms.

Puhke- ja virgestuse maa-ala põhiliseks kasutuseks on tegevus vabas õhus.

Rajatiste kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. lubatud on puhkeotstarbelised rajatised (nt mänguväljak, palliplats, tervise- ja suusarada vms sobilik rajatis) ja neid teenindavad väikesemahulised hooned;
2. lubatud on piirkonda teenindav taristu;
3. rajatiste ja hoonete maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega;
4. parkimine lahendada lähtudes tegevustest alal või täpsemast kasutusotstarbest;
5. põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamine on lubatud Kurtna aiamaa maaüksusel.

4.9. HALJASALA JA PARKMETSA MAA-ALA (HM)

Haljasala (sh looduslik) ja parkmetsa maa-ala on kas kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga või looduslik- metsa- ja/või haljasala.

Puhketingimuste parandamiseks võib maa-alale rajada jalgteid ja paigaldada istepinke ning tehnovõrke.

Vääna jõe kaldale kavandatav promenaad valgustada, ääristada istepinkidega ja ilmestada väikevormide ja haljastusega.

4.10. KALMISTU MAA-ALA (K)

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud hoone (nt kabel) maa-ala.

Kalmistu rajamisel nähakse ette vähemalt 50 meetri laiune vöönd kalmistu välispiirist. Vööndisse on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav ehitis.

4.11. RIIGIKAITSE MAA-ALA (RR)

Riigikaitse maa-ala on riigikaitse ehitiste (hoonete ja rajatiste) maa-ala.

Üldplaneeringus kajastatakse üleriigilise tähtsusega riigikaitse ehitiste asukohad ja määratakse riigikaitse ehitiste piiranguvööndite ulatus.

Männiku külas asuvad riigikaitse ehitised **Männiku linnak, Männiku lasketiir ja Männiku harjutusväli**. Riigikaitse ehitisi ümbritseb piiranguvöönd külades on kuni 2000 meetrit kinnisasja välispiirist.



Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis tuleb arvestada riigikaitse ehitise töövoime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.

Riigimetsaalasid võidakse kasutada riigikaitse väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe toimumise ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada teatud müra leviku võimaluse ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

Üldplaneeringu teeb ettepaneku vähendada riigikaitse otstarbega maa-ala suurust, et rajada koostöös Tallinna linnaga osale Kaitseministeeriumi hallatavast maa-alast uus kalmistu.

Riigikaitse väljaõppega seotud häiringute minimeerimiseks tuleb vältida tegevusi müra levikut soodustavate ilmastikutingimuste korral.

5. MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED TEEMADE LÕIKES

5.1. KULTUURIVÄÄRTUSED

5.1.1. KULTUURIMÄLESTISED

Kultuurimälestised¹ näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb planeerimisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevööndi laius 50 m mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistatud õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Mälestisi ümbritseva kaitsevööndi mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas.

Kui kinnismälestise või mälestise kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

5.1.2. PÄRANDKULTUURIOBJEKTID

Vallas asuvad pärandkultuuriobjektid² on kogukonna ajalugu puudutavad, kultuurmaastiku kujunemisega seotud, kohalikku töödust ning maa ja rahva ajalugu kajastavad objektid.

Pärandkultuuriobjektid ei ole seadusega kaitstud. Objektide kaitseks ja säilimiseks tuleb nende paiknemisega arvestada planeerimis- ja ehitustegevuse järgmistes etappides.

5.2. MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

Miljööväärtuslike alade määratlemise eesmärk on esile tuua eriilmelised piirkonnad ja aidata kaasa omapära säilimisele. Miljööväärtuslike alade määratlemisel ja tingimuste seadmisel on tuginetud Leele Välja 2007. aasta tööle “Saku valla miljöökaitsealade piiritlemine ja kasutustingimuste seadmine”.

¹ Info (loetelu koos asukoha ja kirjeldusega) on leitav kultuurimälestiste riiklikus registrist, <http://www.muinas.ee/register>.

² Maakasutusplaanile ei ole pärandkultuuriobjekte kantud. Andmed pärandkultuuri paiknemise, olemuse ja seisukorra kohta on koondatud Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS, mida haldab Keskkonnaagentuur. Info on leitav ka Maa-ameti geoportaalist.



5.2.1. SAKU ALEVIKU MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA

Üldkasutatavatest ja korterelamutest koosnev segahoonestusala. Miljööväärtusliku hoonestusala määratlemise eesmärk on hoonestusalale iseloomulike joonte säilitamine.

Miljööväärtuse loovad:

- ❑ hoonestuse homogeensus;
- ❑ arhitektuurne eripära ja ajastutruudus;
- ❑ hoonete välisviimistlus (sh värvi-lahendus);
- ❑ hoonetevahelise ruumi avatus, inimsõbralikkus;
- ❑ eriilmeline tänavaruum.



Saku aleviku miljøöväärtusliku hoonestusala arhitektuursed ja ehituslikud tingimused

Piirkond	Kujunemisaeg	Iseloomulikud jooned	Tingimused
Tallinn-Saku Laagri tee; Saku-Tõdva tee; Juubelitamme tee; Teaduse tn;	1950 - 1980	Erinevatel aastakümnetel väljakujunenud, hoonestusmahtudest ja planeeringust tulenevalt ühtsena mõjuv ala: - modernistlik planeering, väljakujunenud teljelisus ja hoonestusjoon; - arhitektuurne dominant stalinistlik hoone Teaduse tänava alguses (nn peahoone);	- Hoonestustihedust ei ole lubatud üldjuhul suurendada. - Iseloomulike hoonestusmahtude ja ansamblilisuse säilitamine. - Iseloomuliku välisilme säilitamine (katusekuju, välisseinte viimistlusmaterjal:

Piirkond	Kujunemisaeg	Iseloomulikud jooned	Tingimused
Tiigi tn; Staadioni tn; Tehnika tn; Juubelitammede tee ja Saku Mõisapargi vaheline ala Hoonestus Teaduse; Uus-Saku; Näituse; Pargi; Juubelitammede tee ja Tiigi tänavatel		- omaette ansambli moodustavad modernistlikus stiilis kuni neljakorruselised asutuste hooned - Teaduse tänava alguse teisel poolel (endised nn Taimekaitsejaam ja Keemiahoone); - valdavalt tüüpprojektijärgsed kuni kolmekorruselised korterelamud Juubelitammede tee ääres ja Pargi tänaval (nn punaste otstega majad); - mõisapargi äärde sobivad madalamahulised ridaelamud (nn aadlipesa); - tervikliku ansambli moodustavad ka kahekordsed varasemad korterelamud Uus-Saku tänaval (nn teadlaste elamud); - vertikaalse aktsendina toimivad viiekorruselised tornmajad (nn punktalamud) Teaduse tänaval; - omaette grupid moodustavad Näituse tänaval ja Tiigi tänaval asuvad hilisemad ridaelamu tüüpi (nn vaipelamud) ühekordsed korterelamud; - samuti moodustub terviklik hoonestusgrupp neljast hilisemal ajal rajatud neljast 2-3 korruselisest liigendatud mahtudega korterelamust Teaduse, Staadioni ja Tehnika tänavate vahelisel alal; - domineeriv miljööväärtuslik üksikobjekt on modernistlikus stiilis, punastest tellistest välis-seintega, iseloomulike sakiliste tahkudega valge puitkarniisiga endine näitusepaviljon; - esialgsete planeerimiskavade järgselt on varasemalt rajatud alale sobivas mahus Tehnika tänava piirkonda erikonstrueerimisbüroo kontori- ja töökojahoone esimene osa (täname nn Samati kvartal). Väga väärtuslikud hooned: Teaduse tn 1 (1959) – rajatud põllumajandustehnikumi hoonena ja oli pikalt kasutuses EMMTUI (instituudi) peahoone ja seejärel Saku Valla Majana; Uus-Saku tn 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 kortermajad (8 tk) – teadlaste elamud; Juubelitammede tee 13 / Tehnika tn 3 – erikonstrueerimisbüroo kontori- ja töökojahoone; Näituse tn 1, Uus-Saku tn 12, 9, 9a, 9b ja Pargi tn 10 kortermajad (6 tk) ning	esialgse tellise tooni krohv või plaatmaterjal, vältida imiteerivate materjalide ja profiilpleki kasutamist). - Vajalik tüüphoonete renoveerimisel ühtse tüüplahenduse väljatöötamine (nt viimistlus, värvilahendused, lodžade kinniehitamine, katuse renoveerimine jne). - Vältida tugevaid põhitoone (nt sinine, punane, kollane ja roheline). - Krundipiirded ei ole lubatud. - Teaduse tn 1 hoone välisviimistluses kasutada pastelseid värvitoone. Soovitatav skaala: sambad ja ehisdekoor - valge või murtud valge; vältida tugevaid ja tumedaid toone; sokkel - hall. - Pargi tn 3 - 25 ridaelamutel välisviimistluses kontrastse värvilahenduse säilitamine (valge-must). Säilitada eenduva karniisiga lamekatust. - Uus-Saku tn 2 – 10 kahekordsetel korterelamutel säilitada katusekalded ja kaarjad pööninguaknad. Välisviimistluse materjaliks: krohv ja telliseline plaatmaterjal (valge-must ja/või kollakas-tellisepunane); sokkel halli tooni. - Näituse tn 2 - 3 ja Tiigi tn 6 - 16 nn vaipelamutel säilitada piireteta haljastatud õue-alad. Välisviimistlusmaterjaliks krohv ja puit (karniisid); kontrastne värvilahendus. - Juubelitammede tee 15 hoone rekonstrueerimisel ja krundi täiendaval hoonestamisel on soovitatav viia läbi arhitektuurikonkurss parima lahenduse leidmiseks. Näitusepaviljoni hoone välisilme tuleb säilitada esialgsel kujul. Vajadus ajastutruude detailide säilitamiseks. Täiendava hoone maksimaalne korruselisus 4. - Juubelitammede tee 13 / Tehnika tn 3 rekonstrueerimisel, koos külgneva alaga (nn Samati



Piirkond	Kujunemisaeg	Iseloomulikud jooned	Tingimused
		eraldiseisvalt Pargi tn 29 ja 31 kortermajad (2 tk) – nn punaste otstega majad; Teaduse tn 2 (1974) – Taimekaitsejaama hoone (arh Valve Pormeister); Teaduse tn 4/6 - Keemiahoone; Juubelitammede tee 15 (1968) – Näitusepaviljon (arh Valve Pormeister); Pargi tn 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 ja 19, 21, 23, 25 ridaelamud (2 tk) – nn aadlipesa Teaduse tn 3, 5, 7, 9, 8, 10 ja 12 korterelamud (7 tk) (arh Hans Kõll) – nn punktalamud (tornmajad); Näituse tn 2, 3 ja Tiigi tn 6, 8, 8a, 12, 14, 16 ridaelamu tüüpi korterelamud (2 + 6 tk) – nn vaipelamud (arh Hans Kõll); Teaduse tn 15, 15a, 17 ja 17a korterelamud (4 tk).	kvartal), segahoonestuse maksimaalne korruselisus 3. - Teaduse tn 15-17a korterelamutel säilitada õuealad autovaba funktsionaalse avaliku ruumina ja fassaadide liigendatus. Välisviimistlusmaterjaliks esialgse tellise tooni krohv. Vältida imiteerivate materjalide kasutust. Pealeehitused ei ole lubatud. - Lubatavad uusehitised Tallinna mnt ja Saku-Tõdva mnt ristmikule järgides piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi. Teaduse tn 1a asuva endise pumbamaja võib rekonstrueerida üldkasutatavaks hooneks koos haljasalaga (nt jaapani park).

5.2.2. KIISA ALEVIKU MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA

Väikealmutest koosnev hoonestusala. Miljööväärtusliku hoonestusala määratlemise eesmärk on hoonestusalale iseloomulike joonte säilitamine.

Miljööväärtuse loovad:

- ❑ hoonestuse arhitektuurne eripära ja homogeensus;
- ❑ hoonestuse ühtlased ehituslikud mahud ja perimeetralne paigutus;
- ❑ rikkalik ja mitmekesine haljastatus;
- ❑ raudteejaama hoone ja selle esine väljak.



Miljööväärtusliku hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused:

1. järgida väljakujunenud üldstruktuuri ja hoonestuslaadi – hoonete paiknemist krundil ja tänava suhtes, mahtusid, kõrgust;
2. järgida piirkonna hoonestusele omast katusetüüpi ja -kallet;
3. piirete kujundamisel lähtuda piirkonnas välja kujunenud traditsioonidest materjalikasutuse, kujunduse ja kõrguse osas;
4. säilitada rikkalik ja mitmekesine haljastus.

5.2.3. SAUE KÜLAMILJÖÖALA

Külamiljööala määratlemise eesmärk on väljakujunenud struktuuri ja külale iseloomulike joonte säilitamine.

Miljööväärtuse loovad:

- ❑ looklev puudega palistatud külatee iseloom;
- ❑ hoonestusviis;
- ❑ ühtne ja omanäoline arhitektuur;
- ❑ haljastatus;
- ❑ endine Saue vallamaja.

**Külamiljööala kaitse- ja kasutustingimused:**

1. arvestada külale iseloomulikke struktuuri ja hoonestuslaadi – õuealade, teede ja põllumaade omavahelist paigutust;
1. uushoonestuse korral kasutada esmajärjekorras varasema hoonestuse asukohti, järgida traditsioonilist taluõue loogikat (erinevad funktsioonid erinevate katuste all, kompleks moodustub mitmest erineva suurusega hoonest);
2. hoonete arhitektuuris lähtuda traditsioonilisest külamiljööst: ühekorruseline või katusekorrusega viil- või kelpkatusega elamu. Mitte kasutada mitmekorruselist lihtsat kastjat mahtu ja lamekatuseid;
3. eelistada traditsioonilist ehitusviisi, kasutada naturaalseid materjale. Sobivad viimistlusmaterjalid on laudis, krohv või murtud paas, vältida imiteerivaid (plekk, plastik jt) ja nn moodsaid materjale;
4. piirete kujundamisel lähtuda etnograafilisest traditsioonist, vältida kõrgeid müüre, linnalikke lippaedu, kivipostidega sepisaedu, võrkpiirdeid jms;



5. külatee säilitada oma praeguses asukohas ja laiuses koos teed ääristava kõrghaljastusega, hoonestuse paigutus tee suhtes peab olema vahelduv. Säilitada ja korrastada teeäärsed kiviaiad (kuivladu, kõrgus kuni 50-60 cm).

5.2.4. ÜKSNURME MÕISA MILJÖÖALA

Miljööväärtuse loovad:

- mõisakompleks koos teedevõrgu ja liigirohke pargiga;
- alal paiknevad väärtuslikud hooned – Rehe küün ja endine karjahoovi hoone.



Miljööala kaitse- ja kasutustingimused:

1. vältida uushoonestust miljööala piires. Olemasoleva hoonestuse ümberehitamist ja asendamist uuega tuleb igal üksikjuhtumil eraldi kaaluda. Asendamise korral võtta aluseks varasemad mahud ja paigutus, lähtuda ansamblile iseloomulikust hoonetüübist;
2. vältida mõisakompleksi tükeldamist piiretega, eriti härrastemaja ümbruses. Piirdeid võib rajada teede äärde;
3. säilitada kompleksi vaadeldavus, mis avaneb Rahula suunast lähenedes;
4. härrastemaja (peahoone) korrastamisel lähtuda ajaloolisest hoonekehandist, kasutada ajastule iseloomulikke arhitektuurseid võtteid, detaile ja materjale.;
5. kõrvalhoonete puhul on soovitatav ajaloolise materjali eksponeerimine ehedal kujul. Hoonete kohandamisel uute funktsioonide tarbeks pidada esmaseks ajaloolist kehandit, juurdeehitused ja uued detailid võimalikult minimalistlikus stiilis, mis jätavad arusaadavaks hoone algse funktsiooni ja eristavad selgelt hilisemad lisandid;

6. vältida imiteerivaid materjale (plekk, plastik jt). Kasutada ajastutruid traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale. Arvestada materjalikasutuse, detailide ja värvilahenduse juures nende omavahelist sobivust ja rolli ansamblis;
7. tagada pargi ja mõisa peahoone säilimine tervikuna. Tõllakuuri korrastamisel tuleb aluseks võtta ja säilitada ajalooline hoonekehand. Soovitav on hoonete ja mõispargi arhitektuuriajalooline uuring, et tuvastada nende algne välisilme.

5.2.5. JÄLGIMÄE MÕISA MILJÖÖALA

Miljööväärtuse loovad:

- tallihoone;
- mõisa peahoone ja talli vaheline ringväljak.



Miljööala kaitse- ja kasutustingimused:

1. vältida uushoonestust miljööala piires. Olemasoleva hoonestuse ümberehitamist ja asendamist uuega tuleb igal üksikjuhtumil eraldi kaaluda. Asendamise korral võtta aluseks varasemad mahud ja paigutus, lähtuda ansamblile iseloomulikust hoonetüübist;
2. vältida mõisakompleksi tükeldamist piiretega. Piirdeid võib rajada teede äärde;
3. säilitada kompleksi vaadeldavus;
4. tagada pargi säilimine;



5. härrastemaja (peahoone) korrastamisel lähtuda ajaloolisest hoonekehandist, kasutada ajastule iseloomulikke arhitektuurseid võtteid, detaile ja materjale;
6. kõrvalhoonete puhul on soovitatav ajaloolise materjali eksponeerimine ehedal kujul. Hoonete kohandamisel uute funktsioonide tarbeks pidada esmaseks ajaloolist kehandit, juurdeehitused ja uued detailid võimalikult minimalistlikus stiilis, mis jätavad arusaadavaks hoone algse funktsiooni ja eristavad selgelt hilisemad lisandid;
7. vältida imiteerivaid materjale (plekk, plastik jt). Kasutada ajastutruid traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale. Arvestada materjalikasutuse, detailide ja värvilahenduse juures nende omavahelist sobivust ja rolli ansamblis;
8. säilitada mõisa peahoone ja talli vahelise ringväljaku, olemasolevate põliste pargipuude ja mõlemal pool Mõisavahe teed paikneva allee;
9. säilitada tallihoone algses mahus. Tallihoone korrastamisel lähtuda säästva renoveerimise parimatest põhimõtetest, säilitades maksimaalselt ajaloolist substantsi ja lähtudes säilinud originaaldetailidest.

5.2.6. RAHULA MÕISA MILJÖÖALA

Miljööväärtuse loovad
mõisahooned koos tiigi
ja pargiga.



Miljööala kaitse- ja kasutustingimused:

1. korrastada tiik kui kompleksi dominant;
2. säilitada kompleksi vaadeldavus;
3. hoonete korrastamisel lähtuda ajaloolisest hoonekehandist, kasutada ajastule iseloomulikke arhitektuurseid võtteid ja materjale;
4. kõrvalhoonete puhul on soovitatav ajaloolise materjali eksponeerimine ehedal kujul. Hoonete kohandamisel uute funktsioonide tarbeks pidada esmaseks ajaloolist kehandit, juurdeehitused ja uued detailid võimalikult minimalistlikus stiilis, mis jätavad arusaadavaks hoone algse funktsiooni ja eristavad selgelt hilisemad lisandid;
5. vältida imiteerivaid materjale (plekk, plastik jt). Kasutada ajastutruid traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale. Arvestada materjalikasutuse, detailide ja värvilahenduse juures nende omavahelist sobivust ja rolli ansamblis.

5.2.7. TÄHELEPANU VÄÄRIVAD ERALDISEISVAD

ÜKSIKOBJEKTID

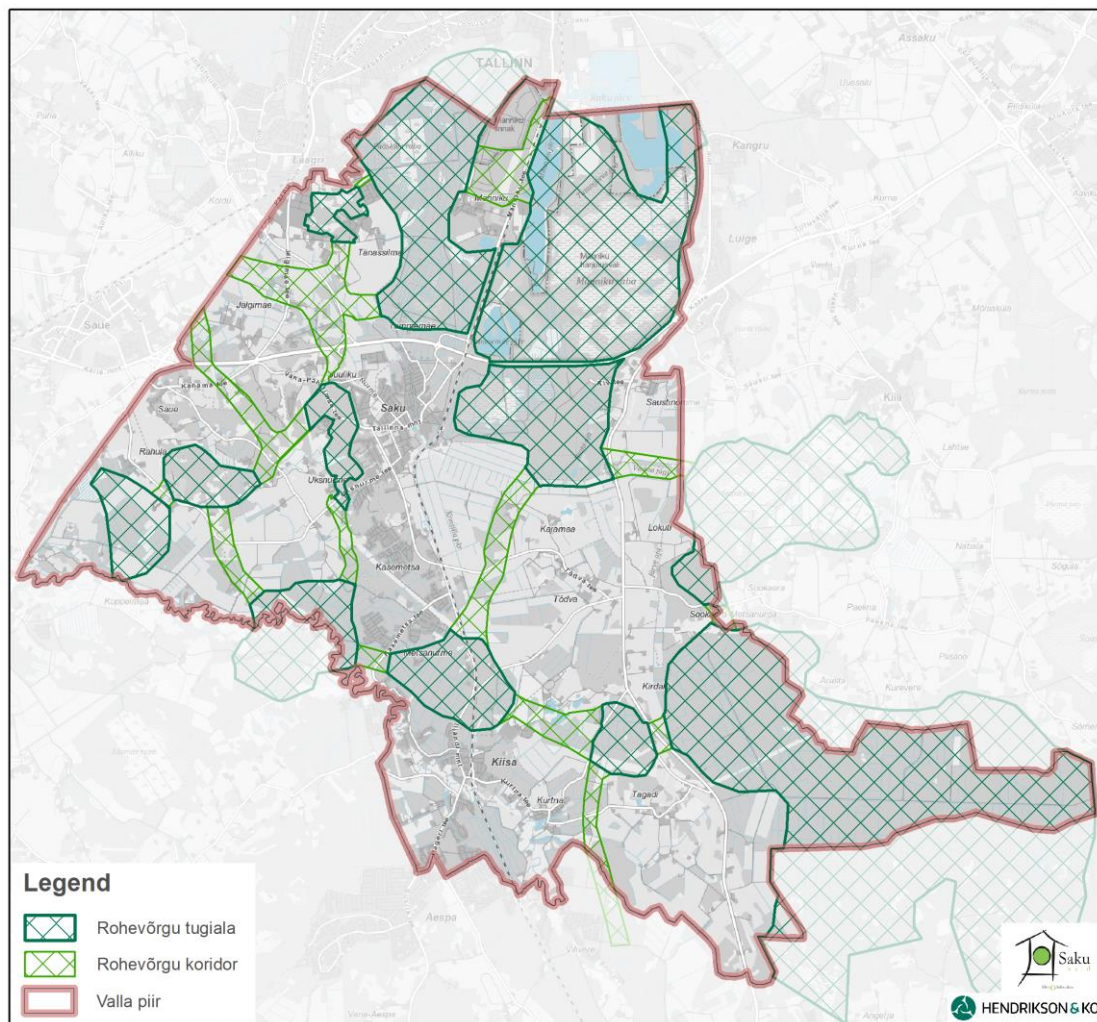
- ❑ **Kajamaa kool**
1920. aastatel esialgselt Saku vallamajana ehitatud ning hiljem koolihoonena kasutusele võetud hoone, mis on mõned aastad tagasi põhjalikult renoveeritud, väärib jätkuvalt säilitamist ja tähelepanu oma autentse arhitektuuri ja ajaloo seisukohalt;
- ❑ **Kurtna Linnukasvatusjaama peahoone**
Aastatel 1965-1966 arhitekt Valve Pormeistri projekti järgi ehitatud moderne hoone koos originaalsisustusega ja ansambli osana kujundatud maastikuga on 1960. aastate maa-arhitektuuri parim näide ning väärib jätkuvalt tähelepanu ja autentsel kujul säilitamist. On võetud ka riikliku kaitse alla kinnismälestisena (mälestise registri number 24652);
- ❑ **Tõdva külas asuv Animägi** (katastritunnus 71801:001:1713)
Rikkaliku rahvapärimusega paik, mis on kohaliku kogukonna jaoks märgilise tähendusega kooskäimise koht. Tõdva Animägi on osa suuremast ainulaadsest muististe kompleksist, kuhu kuuluvad rauaaegsed asula- ja rauasulatuskohad, mitmed kivikalmed ning kultuse- ja ohvrikohad.
Animäe säilimise eesmärgil alale rajatiste või hoonete püstitamist mitte ette näha.

5.3. ROHELINE VÕRGUSTIK

Rohelise võrgustiku kujundamisel võeti aluseks Harju maakonnaplaneering. Üldplaneeringu koostamisel piiritleti rohelise võrgustiku struktuurelemendid (tugialad ja koridorid) ning täpsustati maakonnaplaneeringuga määratud üldisi kasutustingimusi kohalikest oludest lähtuvalt.



Maakonnaplaneeringuga on määratletud **Tallinna lähiala roheline võrgustiku** piir, mis ulatub Tallinna ringteeni. See on määratletud linnaelanike lähipuhkealana, kus metsad on suurlinna läheduse tõttu kõrge puhkeväärtusega. Tugeva inimkasutuse surve tõttu on selles piirkonnas sidusa roheline võrgustiku säilitamise jälgimine eriti oluline.



Skeem 5.3.1. Rohelise võrgustiku struktuurelementide paiknemine.

Maakasutus- ja ehitustingimused roheline võrgustiku toimimise ja sidususe tagamiseks:

1. detailplaneerimisel ja projekteerimistingimuste andmisel tuleb igal juhul arvestada, et roheline võrgustik jääb toimima. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialal langeda alla 90%;
2. roheline võrgustiku alal ei ole lubatud kavandada uusi tiheasustusega alasid. Lubatud on olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus või hoonestamata maa puhul õuealaga eluasemekoha rajamine (üks väikeelamu koos selle juurde kuuluvate abihoonetega) katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 2 ha, laius vähemalt 40 m ning katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs, kusjuures:
 - a. maksimaalne õueala suurus 2000 m²;
 - b. piirdeaedu võib vajadusel rajada ainult õueala ümber, et säilitada hajusale asustustrile omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba liikumist;

- erandid on lubatud põhjendatud juhtudel (põllumajandusloomade pidamine, tarbeaia kaitsmine ulukite eest vms);
- c. naaberkinnistute õuealade vaheline kaugus vähemalt 100 m;
3. rohelise võrgustiku terviklikkuse ja toimimise tagamiseks ei tohi hoonete kavandamisel läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Sidususe tagamiseks peab koridoride aladel ehitades koridori alaga risti suunas vähemalt 50 m laiune koridori riba jääma katkematuks;
 4. tugialadele ja koridori aladele on üldjuhul vastunäidustatud teatud taristute (nt kiirtee, prügil, jäätmeoidla jt kõrge keskkonnamiskiga objektid) rajamine. Juhul, kui uute taristute rajamine, sh rekonstrueerimine, on vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid (nt ökoduktid, loomatunnelid);
 5. rohelise võrgustiku alal kaevandamisel tuleb kasutusele võtta meetmed võrgustiku toimimiseks; kaevandamistegevuse lõpetamise järgselt alad korrastada ning kujundada selle käigus rohe- ja/või puhkealadeks jm;
 6. rohelise võrgustiku tugevdamiseks säilitatakse põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis.

Konfliktalad on seotud suure liiklusintensiivsusega maanteedega nagu Tallinna ringtee ja Tallinn-Pärnu-Ikla maantee. Vähem konfliktsed on raudteed. Madalama liiklusintensiivsusega raudteed ei too kaasa olulist barjääriefekti ning Rail Baltic raudtee rajamisel ehitatakse välja ökoduktid ning tagatakse loomade läbipääsuvõimalused raute ristumisel veekogudega. Taristu edaspidisel kavandamisel ja arendamisel on eriti oluline planeerida see rohevõrgustikku arevestavalt ja tugevdada seniseid rohevõrgu ühendusi (loomaläbipääsud Tallinna ringteele, Tallinn-Rapla-Türi maanteel jm). Leevendavad meetmed kavandamisel olevatele objektidele seatakse üldjuhul konkreetsete projektide raames.

5.4. METSAD

Lageraie tegemisel langi suuruse määramisel tuleb arvestada vajadusega tagada asula või ehitiste kaitse õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks.

Lageraie tegemisel tiheasustusega aladega seotud lähialal tuleb:

1. raie teostada tehniliselt võimalikult väiksemal langil ning kõrval paikneval langil soovitatavalt alles mitme aasta möödudes;
2. raie tagajärjed (okste äravedu, rikutud teede ja pinnaste taastamine) likvideerida raie tegija poolt võimalikult kiiresti.

Tiheasustusega aladega seotud lähialal Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) poolt majandatavate metsade osas koostatakse RMK ja valla koostöös detailsed kavad metsade majandamiseks ja uuendamiseks. Kavadega hõlmatava maa-ala ulatus täpsustatakse valla ja RMK koostöös, arvestades metsade olemit, nende kasvutingimusi ja vanuselist jagunemist nii hetkel kui pikemas perspektiivis.



5.5. VÄÄRTUSLIKUD PÕLLUMAJANDUSMAAD

Väärtusliku põllumajandusmaa määramisel võeti aluseks Harju maakonnaplaneering.

Väärtusliku põllumajandusmaana käsitletakse üldplaneeringus maatulundusmaa sihtotstarbega põllumajandusmaa (haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvik) massiivi hajaasustuses, mille suurus on kaks hektarit või rohkem ning mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem Harju maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist.

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Sellest tulenevalt väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise soovi korral:

1. tuleb arvestada kõlvikute piire ja olemasolevat teedevõrku;
2. hooned ja rajatised paigutada olemasoleva tee äärde ja/või kõlviku piirile, vältides põllumassiivide tükeldamist;
3. uute teede rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole üldjuhul lubatud.

5.6. VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD

Väärtuslike maastike määratlemise aluseks on Harju maakonnaplaneering, mis lähtus omakorda Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Väärtuslike piirkondadena maakonnaplaneeringus on määratletud:

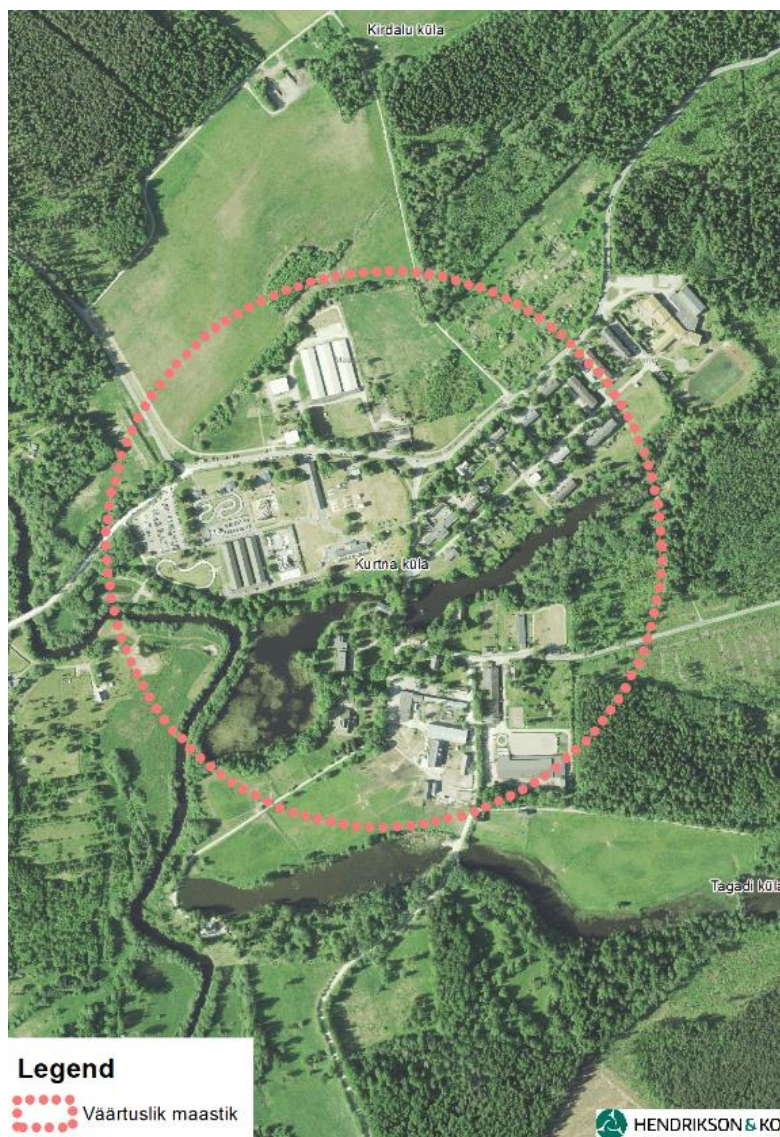
- **Üksnurme** – hästi säilinud avatud põllumajandusmaastik. Väärtuslik maastik hõlmab ka ajaloolist küla, kuid ajalooline külastruktuur ei ole säilinud; Piirkond on üldplaneeringuga määratletud kui avatud loodusmaastikuga ala (vt skeem 5.6.3).



Skeem 5.6.1. Üksnurme väärtuslik maastik.

- **Kurtna** – suhteliselt tervikuna on säilinud 1960. aastate kolhoosiarhitektuur. Esiletõstmist väärib endise linnukasvatuse katsejaama keskushoone (1966, arhitekt Valve Pormeister), mis esinab ühte tolle ajastu maa-arhitektuuri parimat näidet, millel on säilinud autentne välisilme ja originaalsisustus.

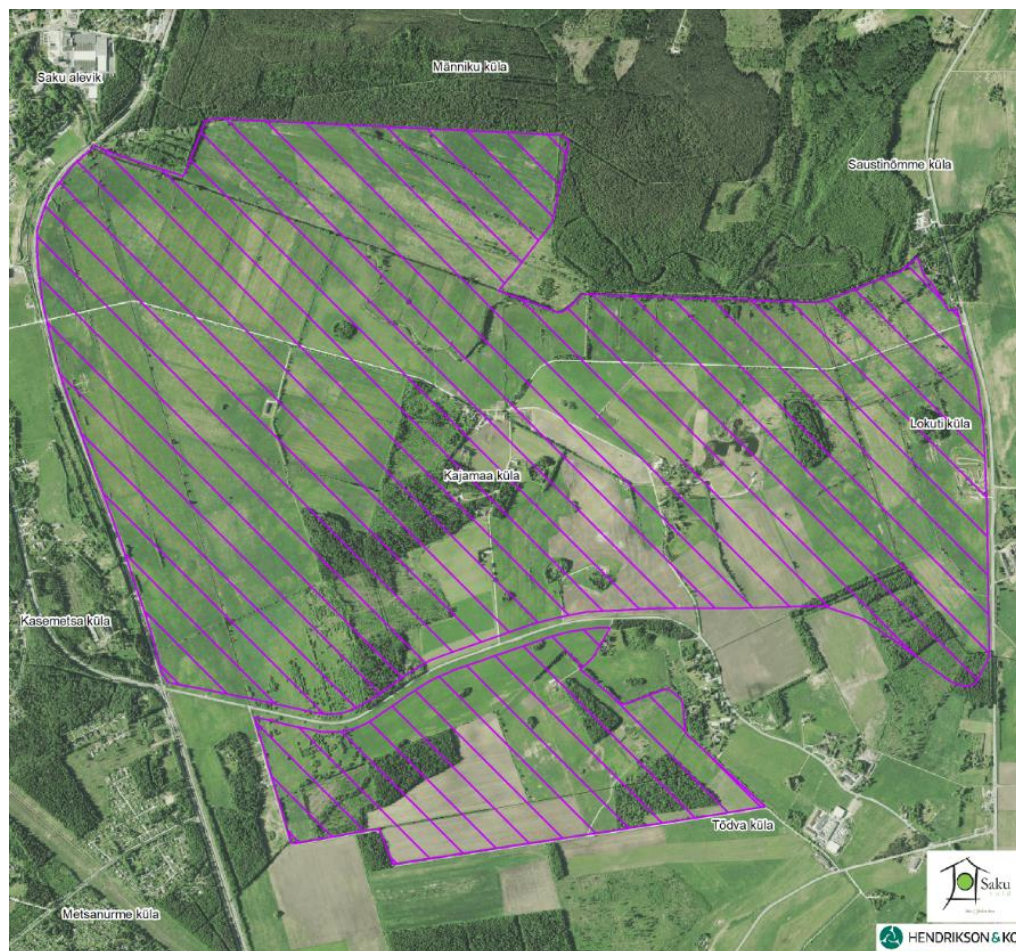
Tegevusel Kurtna väärtuslikul maastikul tagada hoonete säilimine võimalikult autentsel kujul ning arvestada muinsuskaitseliste tingimustega.



Skeem 5.6.2. Kurtne väärtuslik maastik

Lisaks määratakse üldplaneeringuga **avatud loodusmaastikud Kajamaa, Rahula, Tõdva, Üksnurme ja Lokuti küla** aladel.

Avatud loodusmaastiku määramise eesmärk on piirkonnale omase reljeefi, maastikumustri ning avatud vaadete säilitamine. Avatud loodusmaastiku aladel on lubatud rajada väikeelamuid koos abihoonetega vastavalt ptk 3.2 sätestatud tingimustele. Hoonestuse kavandamisel on kohustus säilitada loodusmaastikule avanev vaade hoonete ja rajatiste n.ö maastikku peitmise võtte abil, kasutades selleks looduslikke võimalusi (looduslikud pinnavormid, hoonestust varjavad metsatukad, rajatav kõrghaljastus vms).



Skeemid 5.6.3 ja 5.6.4. Avatud loodusmaastikud.

5.7. VEEALAD

Suuremad veekogud on Männiku järv, Tammemäe järv ja Raku järv. Lisaks läbivad valla territooriumit Vääna, Keila ja Pääsküla jõgi ning Angerja oja. Veekogudel ja nende kaldaaladel on eelkõige puhkeotstarbeline kasutus. Avalikkusele suunatud puhkefunktsiooniga veekoguks on Valdeku karjäär, kus asub supelrand.

Supelrand on kavandatud Tammemäe järve äärde. Tammemäe järve äärset ala on võimalik supelrannana arendama hakata pärast kaevandustegevuse lõppemist ja ala korrastamist.

Olemasolevate ja väljakujunenud hoonestatud alade teenindamiseks rajatavaid teid ning tehnovõrke ja -rajatise käsitletakse looduskaitseaduse § 38 lõike 5 mõistes kui üldplaneeringuga kavandatud ja neile ei laiene ehituskeeld kalda ehituskeeluvööndis.

5.7.1. EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Kehtiva Saku aleviku üldplaneeringuga on Vääna jõe ehituskeeluvööndit vähendatud 25 meetrini tavalisest veepiirist Tallinna maanteest põhjapoolse jäävas osas. Valdav osa alast on olemasolev pereelamute piirkond ja enamuse aladel on selgelt väljakujunenud ehitusjoon jõe ehituskeeluvööndis.

Võttes arvesse juba väljakujunenud asustust, teeb üldplaneering ettepaneku vähendada Kiisa alevikus ja Metsanurme külas **Keila jõe ehituskeeluvööndit 25 meetrini tavalisest veepiirist** Lauulu tn 5 (71814:001:0128, kaasa arvatud) kuni Jänese katastriüksuseni (71809:001:0011, kaasa arvatud) olemasolevatel ja planeeritavatel hoonestusaladel. Ehituskeeluvööndi vähendamine tõstab juba väljakujunenud elamupiirkonna atraktiivsust, võimaldab õuealade mõistlikku kasutamist ja ehitiste rajamist õuealale (abihooned, terrassid, teed vms) ning ühtlustab ehitusjoont. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on kantud maakasutusplaanile, kavandatava tegevusega kaasneda võivaid mõjusid on hinnatud KSH aruande ptk 4.1.4.4.

Kokkuvõte

Vastavalt KSH hinnangule eeldatavasti ei too ehituskeeluvööndi vähendamine kaasa olulist ebasoodsat mõju Keila jõe kalda kaitse eesmärkidele.

Küll aga tuleks ehituskeeluvööndi vähendamisel lisaks eeltoodule arvestada ka üleujutusohuga aladega. Üleujutatavatel aladel ei ole ehitustegevus otstarbekas majanduslikult ega ka looduskeskkonnast tulenevalt, kuna eeldab maapinna tõstmist ja maastikuilme muutmist. Sellega võib kaasneda ebasoodne mõju veerežiimile, -kvaliteedile, täiendav erosioonioht jm.

Sellest tulenevalt teeb KSH ettepaneku vältida ehituskeeluvööndi vähendamist aladel Metsanurme küla põhjaosas, kus ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga ala kattub Keila jõe 10 aasta tõenäosusega üleujutusrisi alaga.

5.8. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE

ÄRAJUHTIMINE

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemipärane väljaarendamine toimub tiheasustusega aladel vastavalt kehtivale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale.

Arendamise kava vaadatakse üle iga nelja aasta järel, täiendatakse jooksvalt lähtuvalt muutustest ehitatud keskkonnas ja täiendustest erinevates planeeringutes ning võimalikest muudatustest õigus- ja normatiivaktides.

Keskkonnakaitse eesmärgil:

1. rekonstrueerida amortiseerunud ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikud;
2. rajada kaugemas või lähemas perspektiivis täiendavalt ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustike vastavalt arendamise kavale;
3. uued kanalisatsioonisüsteemid rajada lahkvoolsetena;
4. ühissüsteemide väljaehitamiseni on lubatud lekkekindlate kogumismahutite kasutamine ajutise lahendusena, reoveed tuleb transportida purgimissõlme;
5. omapuhastite rajamine on lubatud vastavalt norm- ja õigusaktidele;
6. lokaalsete lahenduste korral arvestada põhjavee kaitstusega.

Hajaasustusega alal ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud. Reoveed tuleb juhtida sertifitseeritud lekkekindlatesse kogumismahutitesse, mida vastavalt täituvusele tühjendatakse purgimissõlme. Omapuhasti rakendamine ja reovee pinnasesse immutamine on lubatud aladel ja viisil, kus looduslikud tingimused ning õigus- ja normatiivaktid seda võimaldavad.

Kvaliteetse joogivee kättesaadavuse tagamiseks tuleb soodustada võimalusel ühiskasutatavate veehaarete rajamist, vältimaks igale kinnistule oma puurkaevu rajamist.

Tuletõrje veevarustus³

Tuletõrje veevõtt lahendatakse hüdrantide või veemahutite baasil. Üldistes huvides kasutatavad veevõtukohad peavad olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ja kasutamist. Tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus.

Sademevee ärajuhtimine

Keskkonnakaitse eesmärgil tuleb:

1. sademevee kraavid hoida omaniku poolt korras, et tagada nende nõuekohane toimimine;
2. arendusaladel, kus parkimiskohtade arv on enam kui 20, võtta kasutusele tehnilised lahendused, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli- bensiini- liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid);

³ Tehniliste vahendite ja rajatiste kogum, mis tagab kustutusvee saamise ja andmise tulekahju puhkemisel.



3. aladel, kus esinevad soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused, soodustada sademevee pinnasesse immutamist.

5.9. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Liikluskorralduse üldised põhimõtted

1. avaliku kasutusega teed peavad tagama mootorsõidukite, jalakäijate ja jalgratturite ohutuse ja kasutamise mugavuse ning juurdepääsu eriotstarbelistele sõidukitele;
2. tiheasustusega aladel tuleb:
 - a. kasutada mootorsõiduki liikumise rahustamise võtteid;
 - b. tagada tänava/tee ületamise võimalused mõistliku vahemaa tagant, arvestades kergliiklejate harjumuspäraseid, sihtpunktide vahelisi, liikumissuundi ning ühistranspordipeatuste asukohti;
 - c. tagada piisav valgustus.

Täiendavalt vt liikluskorralduse üldiseid põhimõtteid ptk 5.9.1 ja 5.9.2.

5.9.1. RIIGITEED

Valda läbivatest riigiteedest suurima liiklussagedusega on põhimaanteed Tallinn-Pärnu-Ikla (nr 4) ja Tallinna ringtee (nr 11) ning tugimaantee Tallinn - Rapla - Türi (nr 15). Põhimaanteed ühendavad pealinna teiste suurte linnadega, neid omavahel ja tähtsate sadamate, raudteesõlmede ja piiripunktiga. Lähtuvalt põhimaantee funktsioonist on nendel riigiteedel prioriteetseks läbiv liiklus ning kiire ühenduse tagamine regioonide vahel.

Riigiteede kaitsevööndi laius on määratud õigusaktiga. Üldplaneeringuga ei muudeta riigiteede kaitsevööndite laiust.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

1. vältida põhi- ja tugimaanteedel kohaliku liikluse segunemist pikamaaliiklusega (transiitliiklusega);
2. liiklusohutuse ja sõidusujuvuse tagamise eesmärgil põhi- ja tugimaanteele samatasandilisi ristmikke ja mahasõite ei planeerita;
3. liiklusohutuse kaalutlusel võib sulgeda olemasolevaid mahasõite põhi- ja tugimaanteele. Mahasõidu likvideerimisel rajatakse uued koguja- ja/või juurdepääsuteed vastavalt planeeringule või teeprojektile. Olemasoleva mahasõidu likvideerimise etapis rajatakse uus kogujatee või tagatakse juurdepääs Maanteeameti poolt;
4. riigiteede kaitsevööndisse üldjuhul hooneid ei kavandata, kui selleks ei ole tee valdaja nõusolekut, et kavandatu ei ohusta teed või selle korrakohast kasutamist;
5. juhul, kui riigiteega külgneval alal planeeritakse müra- ja saastetundlike hooneid ja/või alasid, tuleb arendajal vajadusel tarvitusele võtta ning finantseerida liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõju leevendavad meetmed;

6. ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal väljaspool alevikke tuleb juurdepääsuks üldjuhul kasutada kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
7. katastriüksuse jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni katastriüksust teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
8. riigitee lähedusse planeeritavatele ükskõik mis otstarbega mastidel peab nende kaugus riigitee muldkehast olema vähemalt võrdne selle posti või masti kogukõrgusega;
9. üldjuhul arendusalade sademevett riigimaantee kraavidesse ei juhita.

Planeeritav teedevõrk:

1. Tallinn-Rapla-Türi (riigitee nr 15) tugimaantee Luige-Rapla lõigu eelprojektiga määratud trass koos kogujateede, perspektiivsete eritasandiliste ristmike ja ristetega; toimub tugimaantee rekonstrueerimine ja selle viimine osaliselt uute asukohta, suureneb liiklusohutus ja läbilaskvus; planeeringuga määratakse tee **trassi koridor laiusega 150 m** tee ja teenindava taristu välja ehitamiseks;
2. Harju maakonna teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0" määratud trassi kogujateed, perspektiivsed eritasandilised ristmikud ja risted; planeeringuga määratakse tee **trassi koridor laiusega 150 m** teed teenindava taristu välja ehitamiseks;
3. Tallinna ringtee (riigitee nr 11) trassi Luige-Saku lõigu põhiprojekti trass koos kogujateede, eritasandiliste ristmike ja ristetega; toimub põhimaantee rekonstrueerimine, suurendab liiklusohutus ja läbilaskvus; planeeringuga määratakse tee **trassi koridor laiusega 150 m** tee ja teenindava taristu välja ehitamiseks;
4. Rahula eritasandiline ristmik; vajalik kohaliku teedevõrgu toimimiseks ja üldplaneeringuga planeeritud maakasutuse realiseerimisel juurdepääsude tagamiseks.

Trassi koridorid tuleb hoida ehitistest vabana, et võimaldada taristu välja ehitamist (eritasandilised liiklussõlmed, kogujateed, kergliiklusteed, tee rekonstrueerimine või tee uues asukohas). Planeeritud taristu välja ehitamine tagab teedel sõidu sujuvuse ja ohutuse.

Olemasolevaid ja planeeritavaid teid, tänavaid ja kergliiklusteid ning neid teenindavat taristut käsitletakse liikluse maa-alana.

5.9.2. KOHALIKUD TEED

Üldplaneeringuga määratakse avalikult kasutatavate, sh valla teede, kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast **tiheasustusega aladel 10 m, hajaasustusega alal 20 m**.



Kohalik teedevõrk on suhteliselt hästi välja kujunenud, tagab ühendused erinevate sihtpunktide vahel. Sõidetavuse parandamiseks on vajalik teedevõrgu jätkuv rekonstrueerimine ja korrashoid.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

1. teedevõrk, sh jalgratta- ja jalgteed lahendada elamu- ja ettevõtlusalade osas koostatava detailplaneeringuga tulenevalt krundijaotusest või projekteerimistingimustega. Teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus;
2. enam kui 5 kinnistut teenindavad erateed määrata avalikult kasutatavaks ning vajadusel transpordimaaks; erateede avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras.

Planeeritav teedevõrk:

1. Saku aleviku idapoolne ümbersõidutee koos perspektiivsete eritasandiliste ristetega; ümbersõidutee rajamine võimaldab läbiva liikluse ümber suunata ning seega vähendada liikluskoormust Saku alevikus; planeeringuga määratakse tee **trassi koridor laiusega 100 m** tee ja teenindava taristu välja ehitamiseks; alternatiivina võib ümbersõidutee rajada Tallinn-Rapla-Lelle raudtee õgvendamise järgselt raudtee tammile;
2. perspektiivsed teed valla erinevates piirkondades; vajalikud ühenduste loomiseks, juurdepääsuks kinnistutele ja/või arendusaladele;
3. kergliiklusteed, sh riigiteede 4, 11 ja 15 äärde kas planeeringu või projektlahendustega planeeritud kergliiklusteed; tagavad kergliiklejatele ohutuma liikumisvõimaluse, vähendavad autokasutust.

Olemasolevaid ja planeeritavaid teid, tänavaid ja kergliiklusteid ning neid teenindavat taristut käsitletakse liikluse maa-ala juhtotstarbena.

Üldplaneeringuga määratakse ühendus- ja juurdepääsuteede, kergliiklusteede vajadus ja põhimõttelised asukohad, arvestades olemasolevaid ja planeeritavaid lahendusi ning maakasutust. Täpsed lahendused ja rajatiste asukohad määratakse detailplaneeringu või projektiga.

Uute taristuobjektide projekteerimisel tuleb arvestada liiklusest tulenevate mõjudega ning tagada vastavus müra-, õhusaaste ja vibratsiooni normidele.

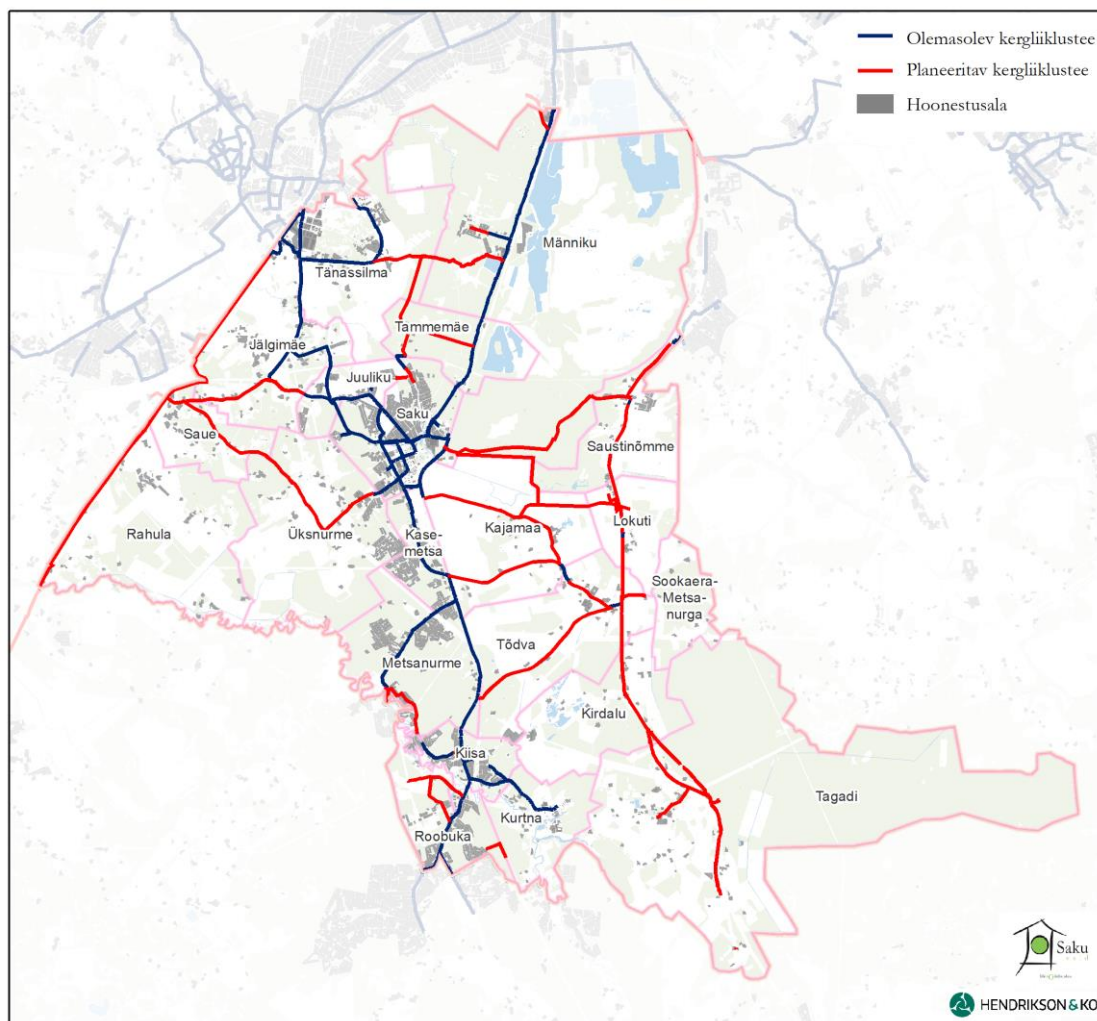
5.9.3. KERGLIIKLUSTEED

Kergliiklus on keskkonnasäästlik, kõikidele vanusgruppidele sobiv liikumisviis, mis on oluline ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks. Üldplaneeringuga planeeritakse täiendavalt kergliiklusteid eemärgil tagada kergliiklejatele mugav ja ohutu liikumisvõimalus sihtpunktist sihtpunkti.

Kergliiklusteede ja jalgrattaparklate rajamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. kergliiklustee täpne paiknemine ja liigitus määrata liigilt täpsema planeeringu või projektiga;

2. anda projekteerimistingimused kergliiklustee rajamiseks läbi avatud menetluse, kuna üldplaneeringu täpsusastmest tulenevalt ei ole võimalik täpset ruumivajadust määrata;
3. suurema liikluskoormusega teedel/tänavatel on soovitatav kergliiklus autoliiklusest eraldada;
4. olemasolevad ja kavandatavad kergliiklustunnelid valgustada, et tagada kasutajate turvalisus;
5. luua kergliiklejale ohutud lahendused liiklemiseks ja tee/täna ületamiseks – arvestada erinevate vanusegruppide vajadusi (mugav kasutada nii lapsevankri kui ratastooliga), rajada peale- ja mahaõidud laued jne;
6. kergliiklusteede äärde paigutatud märgid, pingid, rattaparklad vms ei tohi kergliiklejaid segada;
7. jalgrattaparklad rajada turvalised – lukustamist võimaldavad, kõrge kasutuskõõmusega kohtades võimalusel ka ilmastiku eest kaitstud;
8. kergliiklusteede võrgustiku arendamise jätkutegevustes arvestada Harju maakonna arengustreeteegia 2035+ lisa 1 toodud Lääne-Harjumaad ja Ida-Harjumaad ühendav Kanama-Saku-Luige kergliiklustee läbimurdega.



Skeem 5.9.3.1 Kergliiklusteede võrgustik.

5.9.4. PARKIMINE

Parkimise korraldamisel arvestada:

1. parkimine elamu-, üldkasutatavatel- ja ettevõtlusaladel lahendatakse omal krundil arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega. Parkimiskohtade arvu ja ruumivajaduse määramisel lähtuda kohapõhisest vajadusest;
2. kasutada parklate ristkasutuse võimalusi;
3. jalgrattaparklad rajada üldkasutatavate alade ja hoonete (pood, bussijaam, raudteejaam, raamatukogu, kool, vallavalitsus vm asutus, rahvamaja jne), korterelamute, suure külastatavusega ärihoonete ning ettevõtlusalade juurde. Jalgrattaparklad peavad olema kasutajale lihtsasti ligipääsetavad ja mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstud ning valgustatud;
4. suuremate parkimisalade puhul järgida järgmisi põhimõtteid⁴:
 - a. suuremad parklad liigendada haljastusega (kasutades sobivaid soolatomisele vastupidavaid liike ja sorte);
 - b. avalike ning olulisi teenuseid pakkuvate hoonete puhul paigutada suurem osa parkimiskohtadest võimalusel hoone külgedele või taha, mis loob kergliikleja sõbraliku keskkonna, kus jalakäija/jalgrattur pääseb vahetult ligi olulistele hoonetele, läbimata selleks parkimisalasid;
 - c. anda keskkonnasäästlikud sademeveelahendused (sademevee puhastamine või puhverriba⁵ ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine⁶).



Haljastusega liigendatud parkimisala Kartaankoskis, Soomes. Foto Hendrikson&Ko.

⁴ „Linnahaljastus“. K. Tuul, Tallinn 2006.

⁵ Loodusliku taimkattega kaldpind kõvakattega pinna kõrval, kuhu vertikaalplaneerimise tulemusena suunatakse sadevesi.

⁶ Killustik, tugevdatud muru, poorne asfalt, vett läbi laskvad tänavakivid.

5.9.5. TÄNAVAHALJASTUS

Linnalises keskkonnas (alevikes) omab tänavahaljastus olulist tähtsust, toimides piirkonda kaunistava tegurina ning mahendades liiklusest tekkivat müra ja saastet.

Tänavahaljastuse rajamise üldised põhimõtted:

1. liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks tuleb säilitada ja mitmekesiselt haljastada tänavate äärsed rohealad;
2. puittaimestiku istutades arvestada maa-aluse tehnovõrkude paiknemisega ning nähtavuskoridoridega.

5.10. RAUDTEE

Valda läbib põhja-lõunasuunaliselt Tallinn-Rapla-Lelle raudtee. Valla territooriumil asuvad Männiku ja Kiisa raudteejaamad ning Saku, Kasemetsa ja Roobuka raudteepeatused.

Valda ruumiliselt enam mõjutavad planeeritavad taristuobjektid on Rail Baltic raudtee ja Tallinna ringraudtee.

Rail Baltic raudtee kulgeb põhja-lõunasuunaliselt, läbides valla idaosa. Ristumised riigi- ja kohalike teedega ning kergliiklejate juurdepääsud Kurtna terviseradadele, Saku rabametsa rekreatsioonialale ning Raku järvele lahendatakse eritasandilistena. Raudteed on pikas perspektiivis võimalik kasutada ka kohaliku liikluse tarbeks, võimalikud peatuskohad on Kurtna ja Saku piirkond.

Tallinna ringraudtee kulgeb ida-läänesuunaliselt, läbides valla põhjaosa. Ühildudes Rail Baltic raudteega, kulgeb ringraudtee eskiisprojekti kohaselt Rail Baltic raudteest ida pool.

Liikluse maa-alana käsitletakse olemasolevat raudteed ning planeeritavat taristut.

Planeeritav raudteetaristu:

1. Tallinn-Rapla-Lelle raudtee õgvendus; planeeringuga määratakse raudtee **trassi koridor laiusega 100 m** raudtee ja teenindava taristu välja ehitamiseks;
2. Tallinna ringraudtee; võimaldab ohtlikud veosed ja kaubavood Tallinna kesklinnast mööda suunata; planeeringuga määratakse raudtee **trassi koridor laiusega 250 m** raudtee ja teenindava taristu välja ehitamiseks;
3. Tallinn-Rapla-Lelle raudteega paralleelne rööbastee; võimaldab suurendada reisirongiliikluse paindlikkust ning erisuunal liikuvate reisirongide möödumist Saku peatuskohas (perspektiivis Saku jaam);
4. Euroopa laiusega (1435 mm) perspektiivne reisiraudtee täiendav haru mööda olemasolevat raudteekoridori;
5. Rail Baltic raudtee; loob kiire raudteeühenduse Lääne-Euroopaga ja parandab Eesti sisest regionaalset raudteeühendust Pärnu suunal; planeeringus kajastub Harju maakonnaplaneeringuga määratakse raudtee **trassi koridor laiusega 350 m** raudtee ja teenindava taristu välja ehitamiseks.



Planeerimis- ja ehitustegevusel tuleb:

1. raudteetaristu trassi koridorid hoida ehitistest vabana, et võimaldada raudtee ja raudteefrastruktuuri ning eritasandiliste liiklussõlmede, ristete, kogujateede, kergliiklusteed jne välja ehitamist;
2. raudtee ääres asuvate lasteasutuste, välispordirajatiste (staadion) ja elamute kruntide raudteepoolne külg piirata aia või läbimatu taimestikuga laste (elamupiirkonnas ka loomade) ootamatu raudteemaale sattumise vältimiseks;
3. tupiktänavate planeerimist ja projekteerimist vältida;
4. kombineerida erinevaid müra ja vibratsiooni vähendavaid meetmeid (praeguse liiklusköormuse puhul hoonete korral, mis asuvad raudteele lähemal kui 10 m): parandada hoone välispiirde (sein, aken) heliisolatsiooni, tundlikumad eluruumid paigutada raudtee vastasküljele, kasutada vibratsiooni levikut vähendavaid materjal ja konstruktsioonilahendusi (vt täpsemalt KSH aruanne ptk 4.4.1).

5.11. KÕRGEPINGELIINID

Lisanduva köormuse katmiseks ja piirkonna elektrivarustuse toitekindluse parendamiseks on ette nähtud Saku 35/10 kV piirkonnaalajaama rekonstrueerimine 110/20/10 kV piirkonnaalajaamaks ja Kiisa-Saku-Kvarts 35 kV liini rekonstrueerimine ja üleviimine 110 kV pingele.

Ajaperioodil 2020-2025 rekonstrueeritakse 110 kV pingega Kiisa-Harku ja Kiisa-Keila liinid, pikemas perspektiivis Kiisa-Kohila ning 330 kV pingega Paide-Kiisa ja Rakvere-Kiisa liinid. Peale aastat 2030 on võimalik, et köormuste kasvu tõttu moodustub kaks 330 kV liini – Kiisa-Harku ja Aruküla-Kiisa.

Üldplaneeringuga määratakse perspektiivsed kõrgepingeliinide koridorid uute elektriliinide rajamiseks ja/või vajadusel olemasolevate elektriliinide pinge tõstmiseks.

Üldised tingimused kõrgepingeliinide arendamiseks:

1. pinge tõstmiseks olemasolevas koridoris, kui õhuliini kaitsevööndi ulatus säilib (35 kV pinge üleviimisel 110 kV pingega õhuliiniks), tuleb koostada tehniline projekt, täiendava planeeringu koostamise vajadus puudub. Kui rekonstrueerimisplaanide täpsustamisel selgub vajadus muuta koridori asukohta, tuleb koostada trassikoridori asukohta määrav täiendav planeering;
2. elektriliinide kavandamisel ja rekonstrueerimisel alevikes kaalutakse võimalusel maakaabli rajamist;
3. kõrgepingeliinide kõrgus peab tagama raskeveokite ja põllumajandustehnika liikumisvõimalused.

5.12. TAASTUVENERGEETIKA**Väiketuulikud**

Hajaasustusega alale on lubatud püstitada oma majapidamise tarbeks väiketuuliku. Väiketuuliku maksimaalne kõrgus maapinnast tuuliku laba tipuni on 30 m.

Tiheasustusega aladele on väiketuulikute püstitamine keelatud.

Väiketuuliku paigaldamiseks ei ole üldjuhul vajalik koostada detailplaneeringut.

Väiketuulikute püstitamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. tuuliku masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda naaberkinnistu elamu õuealale ega üldkasutatavale puhkealale;
2. juhul kui kavandatava tuuliku varjud langevad naaberkinnistu elamu õuealale või hoonete ehituseks sobivale alale, peab tuuliku püstitamiseks küsima naaberkinnistu omaniku arvamust;
3. ehitusprojekti juurde lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise (varjukaart) tulemused;
4. koostööd Kaitseministeeriumiga alustada juba tuulikute paigaldamist kavandades;
5. põhivõrku ühendatavaid tööstuslikke tuuleelektrijaamu ei planeerita, kuna soodsad tuuleolud puuduvad.

Päikeseenergeetika

Päikeseparkide püstitamisel tuleb lähtuda järgnevast:

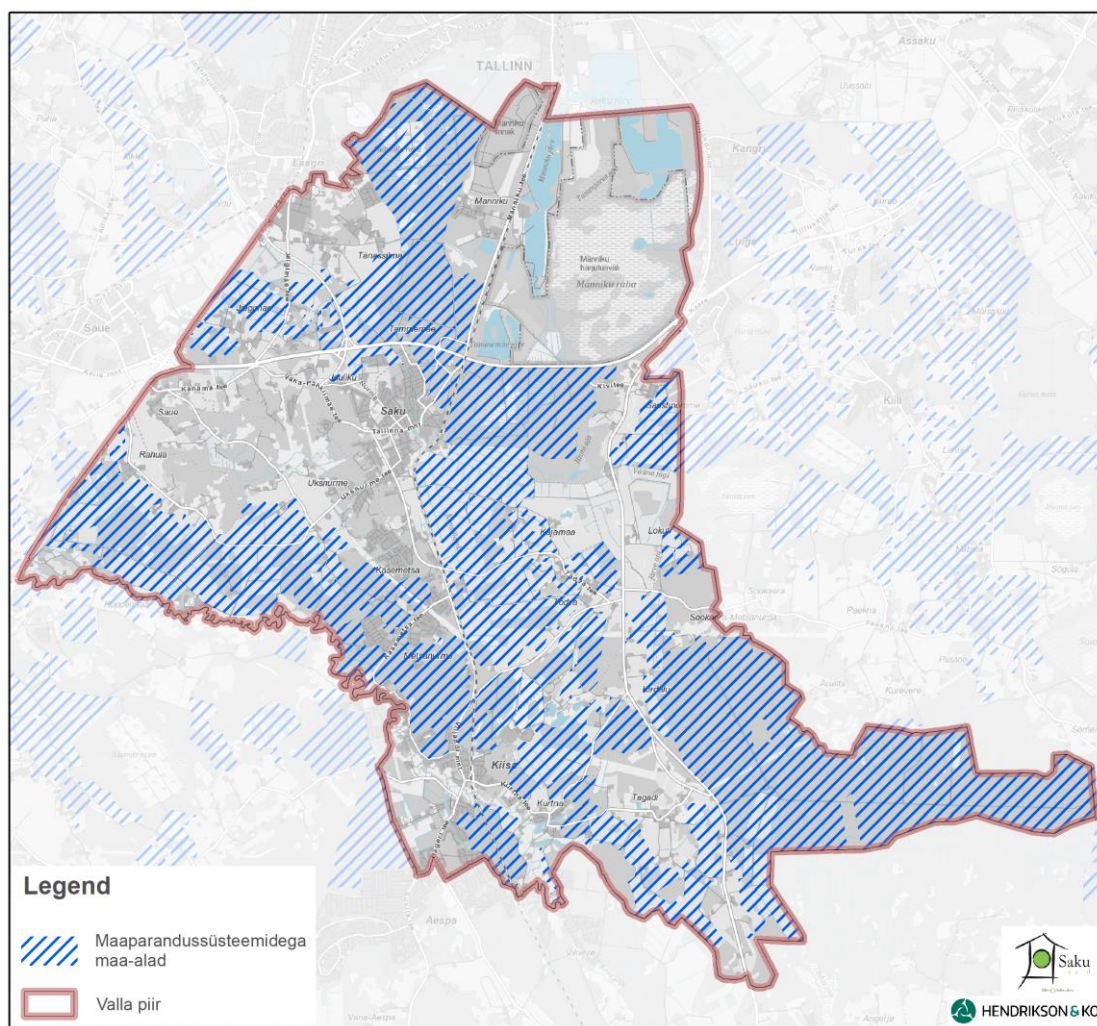
1. ulatuslike päikeseparkide rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikel maastikel, rohelises võrgustikus ja väärtuslikul põllumajandusmaal;
2. eelistada väheväärtuslike alade ja inimkasutusest väljalangenud alade (nn *brownfield*) kasutamist. Otstarbekas on nende kavandamine nt väheviljakatel põllumajandusmaadel, väheväärtuslikel karjamaadel, elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvatel lagedatel ja vähemetsastel aladel jms.

5.13. MAAPARANDUSSÜSTEEMID

Saku valla territooriumil on maaparandussüsteemide registris kuivendusvõrku põllumaal 2839 ha ja metsamaal 5193 ha. Lisaks on vallas 126 km maaparandussüsteemide eesvoole, millest 27 km on riigi poolt korrashoitavad.

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt õigusaktides sätestatule.





Skeem 5.13.1. Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alad.

5.14. MAAVARAD

Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras.

Kaevandamistegevusel tuleb lähtuda järgnevast:

1. kaevandamistegevus peab olema keskkonnasõbralik, st kaevandamisega ei tohi kaasneda pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule. Ehitusmaavarade kaevandamisel tuleb järgida müra, tolmu ja võimalike maavõngete tekitamisel keskkonnanorme, halveneda ei tohi õhu ja joogivee kvaliteet;
2. kaevandamisprotsess on soovitatav läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, kasutades ümbruskonda vähe häirivat tehnoloogiat ning kaevandamise tõttu muudetud maastiku ala anda pärast korrastamist võimalikult kiiresti taaskasutusse;
3. maavarade kaevandamissoovi tekkimisel tuleb huvitatud isikul teha koostööd kohalike elanikega leidmaks vajalikud kokkulepped ja kompromissid (nt olemasoleva juurdepääsutee kasutamine erakinnistu kaudu, olemasoleva tee

- kandevõime tugevdamine vms). Kaevandamiskoha valikul on oluline kaevandada seal, kus eeldatav mõju keskkonnale on väiksem;
4. maardlate kasutusse võtmisel eelistada juba avatud karjääride maksimaalset võimalikku kasutamist, mille kohta on piisavalt vajalikku informatsiooni nii keskkonnatingimuste kui ka kaevandamise tehnoloogiliste võimaluste kohta. Nende karjääride ammendamise eesmärk on ka maksimaalselt edasi lükata uute maardlate kasutuselevõttu;
 5. maardlate kasutusse võtmisel kavandada ligipääsuteed, mis vastavad maardla kasutamisega kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel kavandada olemasolevate teede (sh riigimaanteed) kandevõime tugevdamine;
 6. kaevandatud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist;
 7. uute kaevanduste rajamine ei ole soovitatav elamu- ja puhkealade ning potentsiaalsete turismipiirkondade lähedusse.
- Müra normväärtuste tagamiseks tundlikel aladel tuleb uute karjääride kavandamisel mõjusid hinnata (eelhinnang, eksperthinnang vms) minimaalselt 300...500 m kaugusel (päevase tööajaga karjäär) ning 500...1000 m kaugusel (ööise tööajaga karjäär) mäeeraldisest⁷;
8. vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel ja roheline võrgustiku aladel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb vajadusel läbi viia keskkonnamõju hindamine, kaaludes kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele. Rohelise võrgustiku koridori kattuvusel arvestab loaandja loamenetluses vajadusega säilitada roheline võrgustiku toimivus, töötades vajadusel välja leevendavad meetmed;
 9. kaevandamistegevuse lõpetamise järgselt tuleb alad korrastada ning kujundada rohealadeks, puhkealadeks, veekoguks vm. Eesmärk on kaevandatud ala tuua maakasutusse tagasi niivõrd, kuivõrd see osutub majanduslikult, tehniliselt ja keskkonnakaitseliselt mõistlikuks.
 10. uute mäeeraldiste puhul tuleb tagada olemasoleva kõrghaljastuse säilimine mäeeraldisel ja tee (maantee, raudtee, kergliiklustee) vahel min 25 m laiuse kaitsehaljastuse ribana;
 11. Saku rabametsa puhke- ja virgestuse maa-ala omab Saku valla ja laiemalt ka maakonna mõistes väga olulist puhkeväärtust. Seetõttu on ala rekreatiivne kasutus eelistatud maavarade kaevandamisele.

5.15. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitluse korraldamisel lähtutakse Saku valla jäätmekavast.

Saku alevikku kavandatud jäätmejaam ehitatakse valmis 2019.aastal.

Täiendavaid jäätmekäitluskohti Saku valla territooriumile ei kavandata.

⁷ Saku valla välisõhu mürakaart. OÜ Hendrikson&Ko, 2019.



6. MÜRA NORMTASEMETE KATEGOORIAD

Üldplaneeringuga määratakse müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmiselt:

- puhke- ja virgestusehitise, puhke- ja virgestuse maa-ala – I kategooria;
- pere- ja ridaelamu ning korterelamu maa-ala, ühiskondliku hoone (müra tundlikud ühiskondlikud hooned, nt haridus-, tervishoiu- ja hoolekandeesutused) maa-ala, rohealad (välja arvatud rohealad, mis on planeeritud kaitsehaljastusena toimimaks puhvrina müra, visuaalsete ja mentaalsete mõjude puhul) – II kategooria;
- keskuse ala, ühiskondliku hoone (müra suhtes vähem tundlikud hooned ehk bürood, ametiasutused jne) maa-ala, segafunktsiooniga maa-ala (elamu- ja ärimaa segafunktsioon) – III kategooria;
- kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise ja logistikakeskuse maa-ala – V kategooria;
- liikluse maa-alad ja teed – VI kategooria.

Liikluse müra normtasemed erineva kategooria müra tundlikel aladel (päeval/ööl, dBA):

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	I	II	III
Müra sihtväärtus	50/40	55/50	60/50
Müra piirväärtus	55/50	60/55 65 ¹ /60 ¹	65/55 70 ¹ /60 ¹

¹ lubatud müra tundlike hoonete sõidutee poolisel küljel

Tööstusmüra normtasemed erineva kategooria müra tundlikel aladel (päeval/ööl, dBA):

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	I	II	III
Müra sihtväärtus	45/35	50/40	55/45
Müra piirväärtus	55/40	60/45	65/50

Olemasolevas olukorras müra normatiivsuse hindamisel, samuti uute üksikhoonete projekteerimisel olemasolevatel hoonestatud aladel, tuleb üldjuhul lähtuda piirväärtuse nõuetest. Tihti ei ole ka olemasolevate teede- ja tänavate äärde uute hoonete rajamisel realistlik teepoolsel küljel välisõhus leviva müra sihtväärtuse nõude täitmine (samal ajal on asulates mõistlik siiski ka teede lähedusse uusi hooned rajada). Hoonete teepoolsel fassaadil tuleb nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada eelkõige

ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides.

Müra sihtväärtuse nõude täitmine tuleb eesmärgiks seada eelkõige hoonete hoovipoolsetel õuealadel, laste mänguväljakutel ning puhkeotstarbega piirkondades. Samuti tuleb müra sihtväärtuse tagamine võtta eesmärgiks uute laiaulatuslikke elamu- või puhkealade planeerimisel.

7. RADOON

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski kaardi põhjal kuulub vald normaalse radooniriskiga alale⁸. Kuna ka normaalse radooniriskiga piirkonnas võib lokaalselt esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ning radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant (~100 m), tuleb uue arendusega täpsustada radooniriski suurus hoonestataval alal ning vajadusel määrata vastavad meetmed.

Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel rakendada ehituslikke meetmeid järgmiselt:

1. korrastada ventilatsioonisüsteem, vaadata üle põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus vms);
2. kui radoonisisalduse tase on kõrge või ülikõrge (kaks või rohkem korda kõrgem soovitatavast piirväärtusest), tuleb kasutusele võtta radoonikindlad lahendused – paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla; paigaldada ventilatsioonisüsteem.

8. ÜLEUJUTUSOHUGA ALA

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud üleujutusega seotud riskide hinnangule⁹ kuulub Saku valla Kiisa alevik ja Metsanurme küla Keila jõest põhjustatud üleujutuste tõttu riskipiirkondade hulka.

⁸ Allikas: https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf

⁹ Kinnitatud Keskkonnaministri 10.02.2019 käskkirjaga nr 105, <https://www.envir.ee/et/eesmargid-tegevused/vesi/uleujutused/uleujutusega-seotud-riskide-hinnang>





Skeem 8.1 Üleujutusega seotud riskipiirkond (kollasega) ja 1 kord 10 aasta jooksul esinemistõenäosusega üleujutusala (sinisega). Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest Üleujutusala, mai 2019.

Kohalike teadmiste põhjal esineb üleujutusi ka Vääna jõest tulenevalt, nii Saku aleviku põhjaosas kui Kajamaa ja Saustinõmme külas.

Üleujutusala on üldiselt väikese ulatusega ning suurem osa üleujutusriske on maandatud sellega, et nende jõgede ehituskeeluvöönd on tavapäraselt 50 m. Ehitamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine.

9. LEEVENDUSMEETMED

Mõjude leevendamise eesmärk on vältida või vähendada üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võivat võimalikku negatiivset mõju. Saku valla üldplaneeringu koostamisel on leevendusmeetmete väljatöötamine toimunud kogu protsessi vältel, mille tulemusena on väljatöötatud laiapõhjaline ja keskkonnakomponente arvestav planeeringulahendus. Vajalikud leevendusmeetmed on üldplaneeringu lahendusse sisse viidud ning kajastuvad seletuskirjas maakasutus- ja ehitustingimustena.

Planeeringulahenduse paremaks elluviimiseks on lisaks planeerimistegevusele vajalik ka tõhus järelevalve.

10. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEL

Detailplaneeringuid koostatakse vastavuses üldplaneeringu lahendusega. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Võimalus detailplaneeringuga muuta kehtestatud üldplaneeringut tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.

Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on Saku Vallavolikogul planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum. Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Saku 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 Saku valla initsiatiivil vastavalt valla arengukavale ja muudele strateegiadokumentidele. Nimetatud planeeringute rahastamine valla eelarvest on prioriteetne.

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

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik sõlmib enne selle algatamist Saku vallaga lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse Saku valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja detailplaneeringu koostamise rahastamisel. Üldjuhul rajab detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri (kütte-, veevarustus-, olme- ja kanalisatsioonitorustikud, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, küttegaasi- ja elektripaigaldised, surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) ja avaliku ruumi (avalikult kasutatav tee, kergliiklustee, liikluskorralduslik ja parkimislahendus, üldkasutatav haljastus, laste mänguplatsid, heakorralelemendid ja kujundatud maastik) nii planeeritaval alal kui vajadusel ka sellest väljaspool detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik. Kui detailplaneeringuga kavandatakse uusi eluasemeid, määratakse lepingus sõltuvalt Saku valla majanduslikest



võimalustest 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.

11. ÜLDPLANEERINGUS KASUTATAVAD MÕISTED

Abihoone on on krundile sihtfunktsiooni andvat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms) mis on põhihoonest mahult oluliselt väiksem.

Ehituskeeluala on ala, kus uute ehitiste rajamine on keelatud.

Haljastus on olemasoleva või kavandatava taimestikuga (kõrg- ja madalhaljastuse, roht- ja puittaimedega) ala. Alal võivad paikneda jalgteed, mänguväljakud jms.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on pind, mille hulka arvestatakse kõik üle 1m maapinnast kõrgemad ehitised (sh kuni 20m² ehitised, kasvuhooned, varjualused jne), välja arvatud punkt- ja joonehitised (lipumastid, piirdeaiad jne).

Kergliiklus on jalgsi, jalgrattaga, rulluiskude, ratastooli, mootorsaani ning mopeediga liiklemise üldnimetus.

Krundi koormusindeks (korterelamu, sh väikese korterelamu) on krundi pindala suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta. Koormusindeksi eesmärk on tagada piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse säilimine.

Põhihoone on hoone, mis kannab ehitusõigusega antud maakasutamise sihtfunktsiooni.

Pärandkultuur on eelmiste põlvkondade elamisviisist jäänud nähtavad märgid.

Riigikaitseline ehitus on Kaitseministeeriumi valitsemisala või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev ehitis, sh riigikaitseline tee.

Tuuleelektrijaam vastavalt võrgueeskirjale on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

Väikeelamu on kuni kahe korteriga elamu.

Väiketuulik on seade, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses. Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni korraldatud väiketuulikute ümarlaual jaanuaris 2012. a. otsustati, et väiketuulikuks loetakse kuni 30 m kogukõrgusega tuulikut.

Väärtuslik põllumajandusmaa on põllumajanduslikuks tegevuseks kasutatav või selleks sobiv maatulundusmaa.

