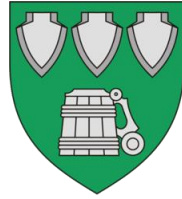




SAKU VALLA ÜLDPLANEERING

Saku Vallavalitsus



SAKU VALLA ÜLDPLANEERING

2023



SISUKORD

Sisukord	3
Sissejuhatus.....	6
Üldplaneeringus kasutatud mõisted	8
1. Ülevaade ja arengusuunad	10
1.1. Rahvastik ja asustus	10
1.2. Väärtused	11
1.3. Arenguvision ja ruumilise arengu vajadused.....	12
2. Ruumilise arengu põhimõtted	13
2.1. Üldised põhimõtted.....	13
2.2. Välisruumi kujundamise põhimõtted.....	14
3. Asustuse suunamine ja maakasutuse määramine	16
3.1. Tiheasustusega alad	16
3.2. Hajaasustusega ala	17
3.3. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud	19
3.4. Saku aleviku keskusala	20
4. Maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused	22
4.1. Pere- ja ridaelamu maa-ala	23
4.2. Korterelamu maa-ala	24
4.3. Ühiskondliku hoone maa-ala	24
4.4. Äriettevõtte maa-ala.....	25
4.5. Äriettevõtte ja korterelamu maa-ala	26
4.6. Äriettevõtte ja ühiskondliku hoone maa-ala	26
4.7. Äri- ja tootmisettevõtte maa-ala	26
4.8. Puhke- ja virgestuse maa-ala	27
4.9. Haljasala ja parkmetsa maa-ala	29
4.10. Kalmistu maa-ala	29
4.11. Riigikaitse maa-ala	29
4.12. Mäetööstuse (tm) ja turbatööstuse (tr) maa-ala	30
5. Maakasutus- ja ehitustingimused teemade lõikes	32
5.1. Kultuuriväärtused	32
5.1.1. Kultuurimälestised.....	32
5.1.2. Kohalikul tasandil väärtuslik kultuuripärand	33



5.2. Miljööväärtuslikud alad	33
5.2.1. Saku aleviku miljööväärtuslik hoonestusala	34
5.2.2. Kiisa aleviku miljööväärtuslik hoonestusala	37
5.2.3. Saue külamiljööala	38
5.2.4. Üksnurme mõisa miljööala.....	39
5.2.5. Jälgimäe mõisa miljööala	40
5.2.6. Rahula mõisa miljööala	41
5.2.7. Tähelepanu vääriavad eraldiseisvad üksikobjektid	42
5.3. Kaitstavad loodusobjektid	42
5.4. Roheline võrgustik.....	44
5.5. Metsad.....	47
5.6. Väärtuslik põllumajandusmaa.....	49
5.7. Väärtuslikud maastikud ja avatud loodusmaastikud.....	50
5.7.1. Väärtuslikud maastikud	50
5.7.2. Avatud loodusmaastikud	52
5.8. Veekogud	53
5.8.1. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine	54
5.9. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademevee ärajuhtimine	55
5.10. Teed ja liikluskorralduse üldised põhimõtted.....	57
5.10.1. Riigiteed	57
5.10.2. Kohalikud teed	60
5.10.3. Jalgratta- ja jalgteed.....	62
5.10.4. Parkimine.....	63
5.11. Raudtee	64
5.12. Kõrgepingeliinid	66
5.13. Taastuvenergia	66
5.14. Soojavarustus	68
5.15. Maaparandussüsteemid.....	69
5.16. Jäätmekäitlus.....	69
6. Müra	70
7. Radoon.....	75
8. Üleujutusohuga ala.....	77
9. Keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega arvestamine.....	79
10. Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimisel	90

11. Konfliktala	92
12. Rakendussätted.....	94
Lisa 1. Tuletõrje veevõtukohtad.....	95



SISSEJUHATUS

Saku Vallavolikogu 21. septembri 2017 otsusega nr 56 algatati Saku valla üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamine.

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

Üldplaneeringuga hõlmata ala on kogu Saku valla territoorium. Sidusate võrgustike (taristud, roheline võrgustik) toimimise tagamiseks vaadeldi üldplaneeringu koostamisel piiriüleseid seoseid valla lähiümbrusega.

Üldplaneeringuga määratud planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused on lahti kirjutatud maakasutuse juhtotstarvete ja teemavaldkondade lõikes. Üldplaneeringuga määratud tingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel ning igasuguste muude ehituslike ja maakasutusega seotud toimingute läbiviimisel.

Asja- ja ajakohased kitsendusi põhjustavad objektid koos kitsenduste ulatusega on leitavad Maa-ameti kaardirakendusest.

Joonistel taustainfona kajastatud kitsendused võivad ajas muutuda. Vastava seadusandluse muutumisel tuleb kitsenduste määramisel lähtuda kehtivast õigusaktist.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viidi 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 käigus hinnatavad asjaolud määrab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus. Lisaks pöörati mõjude hindamisel tähelepanu asjakohastele mõjudele, mis on üldplaneeringu kui valla arengu strateegilise arengudokumendi koostamisel olulised. Asjakohaste mõjudena hinnati planeeringulahenduse elluviimise mõju majandus- ja ettevõtluskeskkonnast lähtuvalt ning analüüsiti mõju teenuste ja puhkealade kättesaadavusele. Mõjude hindamise tulemustega arvestati planeeringuala kasutus- ja ehitustingimuste määramisel, et leevendada tegevusega kaasneva võivad negatiivseid mõjusid ja/või häiringuid. Kokkuvõtva ülevaate mõjude hindamise tulemusel antud soovitusetest ja nendega arvestamisest annab peatükk 9 ja KSH aruande peatükk 5.

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:

- seletuskirjast;
- 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 Kurtna 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 juurde kuuluvad lisad:

- Saku valla välisõhu mürakaart;
- KSH aruanne;
- menetluskokumentatsioon.

Tellijaja üldplaneeringu koostamise korraldaja: Saku Vallavalitsus.

Maire Laur	ehitus- ja planeerimisteenistuse juht
Leho Vilu	arhitekt
Maigi Tenisson	keskkonnaspetsialist
Silver Riisalo	arhitekt-planeerija
Anne Kadaja	ehitusspetsialist
Karme Jääger	planeeringuspetsialist

Üldplaneeringu koostamist konsulteeris ja keskkonnamõju strateegilist hindamist viis läbi Hendrikson&Ko OÜ. Üldplaneeringu projektijuht: Marika Pärn – ruumilise keskkonna planeerija, tase 7; kutsetunnistuse nr: 138334.

Kaanefoto ja kujundus Hendrikson&Ko OÜ.



ÜLDPLANEERINGUS KASUTATUD MÕISTED

Abihoone (ka kõrvalhoone) – põhihoone juurde kuuluv eraldiseisev hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms).

Haljasala – haljasala kujundatakse selle looduslikke (elusosa) ja tehisklikke (eluta osa) komponente kombineerides (seal võivad olla teed, mänguväljakud jms).

Haljastus – haljasalal või muu kinnistul kasvav või sinna kavandatav taimestik. Haljastusse kuuluvad rohttaimed (muru, suvelilled ehk suvikud, püsililled ehk püsikud jt dekoratiivsed rohttaimed) ja puittaimed (puud, põõsad, puhmad, vääntaimed). Kasutatavate taimede kõrguse järgi eristatakse kõrg- ja madalhaljastust. Haljastuseks ei ole õige nimetada looduslikel aladel kasvavat isetekkelist taimestikku.

Kaksikelamu (ka paariselamu) – kahest sarnasest ühele krundile või kahe kõrvutiseisva krundi piirile küljeti kokku ehitatud elamuühikust koosnev elamu, kus mõlemal on omaette sissepääs ja sageli ka omaette katus.

Katusekorrus – hoone viimane korrus, mille pindala on oluliselt väiksem kui põhikorrustel. Katusekorrus on kaldkatuse alune korrus, välisperimeetrist üldjuhul selgelt tagasi astuv, kus suletud netopind on põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) ning põhikorrustest arhitektuurselt selgelt eristuv korrus. Kõrge kaldkatuse korral võib olla mitu katusekorrust.

Korterelamu – kolme või enama korteriga elamu, kus korteritesse pääseb üldjuhul sisse maja ühiskasutatavast koridorist või trepikojast.

Krundi koormusindeks – krundi pindala suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta.

$$\text{Koormusindeks} \geq \frac{\text{krundi pindala m}^2}{\text{maksimaalne korterite arv}}$$

Krundi suurim lubatud ehitisealune pind – hoonete (põhihoone + abihooned) alune pind, mille sisse loetakse hoonete juurde kuuluvad rõdud, lodžad, varikatused. Krundi ehitisealuse pinna hulka arvestatakse ka eraldiseisvate varikatuste alune pind.

Põhihoone – hoone, mis kannab ehitusõigusega antud maakasutuse juhtotstarvet.

Ridaelamu – kolmest või enamast sarnasest küljeti kokku ehitatud ja eraldi sissepääsudega elamuühikust (ehk ridaelamu-boksist) koosnev elamu, mis võib paikneda ühel või mitmel krundil.

Väikeelamu – kuni kahe korteriga elamu.

Väärtuslik põllumajandusmaa – maatulundusmaa sihtotstarbega haritavat maad ja looduslikku rohumaad või mõlema maa kõlvikut sisaldavad põllumajandusmaa massiivid, mille suurus on vähemalt kaks hektarit ja mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne Harju maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteediga (39 hindepunkti) või sellest suurem.

Õueala – hajaasustusega alal hooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õueala ulatuse aluseks võetakse Eesti Põhikaardil märgitud õuemaad.

Üksikelamu – ühe korteriga elamu.



1. ÜLEVAADE JA ARENGUSUUNAD

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

1.1. RAHVASTIK JA ASUSTUS

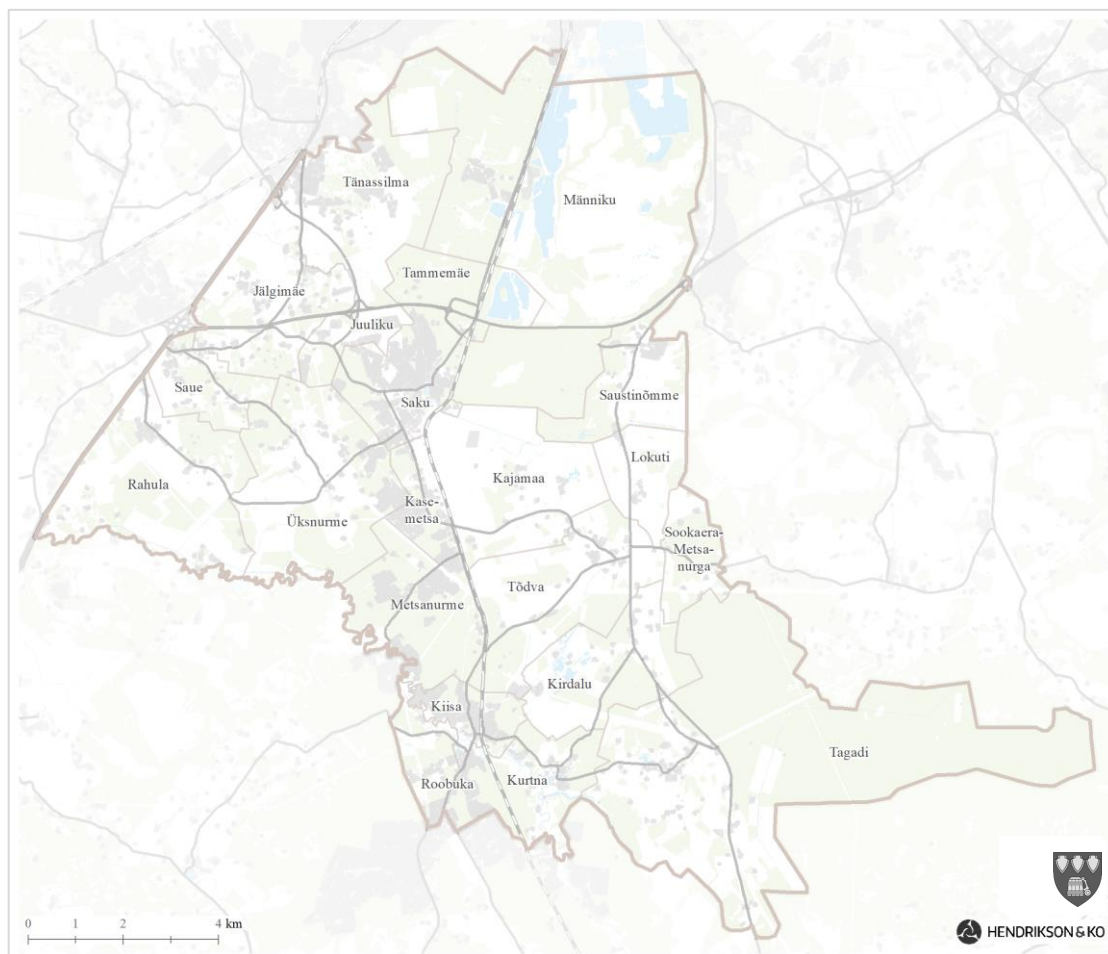
Saku valla elanike arv rahvastikuregistri andmetel 1. jaanuari 2023 seisuga on 11644 elanikku. Valla elanike arv on viimase kümne aasta jooksul näidanud pidevat kasvutendentsi, kusjuures viimase viie aasta arvestuses **on nii loomulik iive kui rändesaldo olnud positiivsed**. Viimase viie aasta keskmine juurdekasv on ligikaudu 350 inimest aastas. Samas jõuab sünnitusikka lähiajal väikesearvulisem 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.

Saku valla pindala on 170 km². Vallas on 2 alevikku (Saku ja Kiisa) ja 19 küla.

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

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



Skeem 1. Vallale iseloomulik asustumusmuster. Tihedamad hoonestusalad on koondunud valla keskosas raudtee ja maanteede äärde.

1.2. VÄÄRTUSED

Saku vallale iseloomulikud väärtused¹ on:

- kohalik elanikkond – tugevad kogukonnad;
- geograafiline asukoht – paiknemine Tallinna lähialal, samas eraldatus;
- rohelus – elukeskkonda rikastavate rohe- ja pargialade ning veekogude olemasolu, toimiv roheline võrgustik;
- inimsõbralikud lahendused, avaliku ruumi olemasolu;
- puhkamiseks, sportimiseks, vaba aja veetmiseks sobilikud alad;
- arhitektuuriliselt terviklikud hoonestusalad, säilinud ajalooline külastruktuur;
- mitmekesine loodusmaastik, avatud vaated;
- ajalooliselt ja looduslikult väärtuslikud objektid ja alad;
- tihe ja sidus jalgratta- ja jalgteede võrgustik;
- taristu – olemasolevad ja perspektiivsed teed ja raudteed;

¹ Väärtused kaardistati rühmatööde tulemusena. Üldplaneeringu mõttekoda Kiisa vabaajakeskuses toimus 16.10.2018.



- mitmekesine ettevõtluskeskkond.

1.3. 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, erineva tasandi keskuste tugevdamise ning eriilmeliste piirkondade hoidmise põhimõttest.

Olulisemateks ruumilisteks vajadusteks on:

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

2. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

2.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Ruumilise arengu põhimõtted annavad suunised maakasutuseks ja ehitamiseks valla territooriumil. Need on maakasutuse juhtotstarvete ja ehitustingimuste määramise lähtekohana üldplaneeringu lahenduse oluliseks osaks. Ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud valla väärtuste ja ruumiliste vajadustega ning Harju maakonnaplaneeringus 2030+ 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 ning 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 ja arhitektuurselt terviklike hoonestusalade üldilmega. Soodustatakse tiheasustusega aladel mitmekülgset maakasutust, ohutuid ja mitmekesiseid liikumisvõimalusi, arvestatakse kergesti ligipääsetava ja mitmekesise avaliku ruumi olemasolu vajadusega.

Keskuste võrgustik on määratud vastavalt maakonnaplaneeringule. Saku alevik on eeslinnaline piirkondlik keskus, kus pakutakse erinevaid kvaliteetseid teenuseid. Kiisa ja Kurtna on koostoimivad kohalikud keskused, kus kodukoha lähedal pakutakse eelkõige esmavajalikke teenuseid. Tõdva-Kajamaa on koostoimivad lähikeskused, kus tagatakse eelkõige sagedasti kasutatavate kodulähedaste teenuste kättesaadavus².

Teenuste kättesaadavuse tagamiseks kasutatakse erinevaid koostöövorme, mobiilseid ja paindlikke lahendusi. Keskustes asuvatele teenustele ja töökohtadele tagavad ligipääsu heas korras teed, jalgratta- ja jalgteed ning ühistransport.

Tulevikus laieneb Saku alevik Kasemetsa küla suunas ja Kiisa alevik Kurtna küla 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.

Vääna jõe idakallas Saku alevikus kujundatakse jalakäigutee-promenaadina, sidudes Saku mõisa pargi ja matka-suusarajad aleviku põhjaosa elamu- ja puhkealadega.

² Keskuste võrgustik loob võimalused teenuste ja töökohtade ruumiliseks hajutamiseks ja nende kättesaadavuse tagamiseks (parandamiseks). Maakonnaplaneeringuga määratud teenuste liigitus keskuse tasandi järgi on soovitusliku olemusega ja näitab optimaalset teenuste hulka vastava tasandi keskuse ja selle tagamaa toimimiseks.

Koostoimivad keskused on lähestikku paiknevad, funktsionaalselt omavahel seotud asulad. Keskuste võrgustik on kujutatud skeemil 2.



Äri- ja tootmistegevust soositakse eelkõige juba toimivates ettevõtluspiirkondades ja logistiliselt sobivates asukohtades. Piirnemisel elamualadega nähakse ette rohelised puhveralad äri- ja tootmistegevusest tulenevate häiringute leevendamiseks.

2.2. VÄLISRUUMI KUJUNDAMISE PÕHIMÕTTED

Välisruumi kujundamise aluseks on inimõõtmelisus. Inimõõde planeerimises on inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvide ja käitumisega ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse.

Inimõõtmeline välisruum on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

Välisruumi kujundamisel tuleb tähelepanu pöörata:

1. välisruumi funktsionaalsusele ja mitmekülgsele
 - tagada mitmekülgsed vaba aja veetmise võimalused valla erinevates piirkondades;
 - arvestada tiheasustusega aladel korterelamute õuealade ja üldkasutatavate alade kujundamisel erinevate sihtrühmade – lapsed, noored, täiskasvanud, eakad, erivajadusega inimesed – vajadustega (rajada mänguväljakud, paigutada istepingid, luua ohutud liikumisvõimalused jms);
 - soodustada puhkevõimaluste loomist ettevõtlus- ja üldkasutatavatel aladel;
 - arvestada kvaliteetse ruumiloome aluspõhimõtetega³;
 - arvestada ligipäätavuse ja kõiki kaasava elukeskkonna kavandamise ja loomise põhimõtetega⁴;
2. liikuvusele
 - kavandada otseteed tiheasustusega aladel oluliste funktsionaalsete alade vahel, lähtudes eelkõige jalakäija-kergliikleja-ratturi vajadustest;
 - luua jalakäijate, ratturite, ühistranspordi, autoga, invasõidukiga liikleja ja vaegnägijate vajadusi arvestavad ohutud lahendused;
 - kasutada erinevate liikumisruumide eristamisel värvilisi ja erinevate sillutiste ning kattematerjalidega lahendusi;
 - arvestada vananeva elanikkonna vajadustega liikluslahenduste kujundamisel (vältida kitsaid ilma käsipuudeta astmeid jms);
3. haljastusele
 - säilitada olemasolev kõrghaljastus;
 - rajada iga konkreetse asukoha looduslikele, arhitektuursetele ja sotsiaalsetele tingimustele vastav mitmekülgne haljastus elamu-, äri- ja üldkasutatavatel aladel. Väärtustada välisruumi kujunduses kõrghaljastust, mis tagab looduslähedase keskkonna ja leevendab kliimamuutustest tulenevaid mõjusid;

³ Ruumiloome ekspertrühma lõpparuanne ja aruande lisa 4 on leitavad Kultuuriministeeriumi veebilehelt, <https://www.kul.ee/uuringud#arhitektuur>

⁴ https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf

- võimalusel kasutada looduspõhiseid lahendusi haljasalade kujundamisel (nt niidutaimestik);
 - eraldada võimalusel jalgratta- ja jalgteed tänavast/teest haljaspuhvriga;
 - 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;
 - võimalusel kasutada tööstushoonetel vertikaalhaljastust, katusehaljastust sh katuseterrassid;
4. keskkonna kujundamisele ja hooldamisele ning turvatunnet loovate võtete kasutamisele
- valgustada tänavad, olulisemad käiguteed, suuremad parklad, bussipeatused, ülekäigurajad ja -kohad, puhkealad ja mänguväljakud;
 - hooldada ja hoida korras üldkasutatav avalik ruum;
 - kasutada kujundust, mis loob ja rõhutab omanditunnet;
 - kasutada haljastust, mis tähistab avaliku ja mitteavaliku ruumi vahelist piiri;
5. parkimisele
- väliparklates korraldada parkimine võimalusel väiksemate taskutena ja/või liigendada haljastuse ja väikevormidega;
 - kasutada parklate ristkasutuse võimalusi parkimisalade vajaduse vähendamiseks;
 - näha ette jalgrataste parkimise võimalused;
6. hoonestuse arhitektuursele üldilmele
- hoonete arhitektuurised lahendused peavad olema esteetilised ja keskkonda sobivad ning välisruumi arvestavad;
 - vajadusel liigendada, kasutades erinevaid materjale;
 - arvestada oluliste hoonete märgilise tähendusega ruumiloomes;
7. taristu arhitektuursele üldilmele
- maanteed, raudteede ja maapeal kulgevate liinitrasside kavandamisel kasutada piirkonna topograafiat mõjude leevendamiseks (nt maastikul peitmiseks) ning pöörata tähelepanu taristu disainile;
8. valgusreostusele
- uute arenduste ja taristu kavandamisel tuleb arvestada võimaliku valgusreostusega ning vajadusel ette näha leevendavad meetmed (KSH aruande ptk 4.4.3);
 - Nabala-Tuhala looduskaitseala vahetus läheduses valgustuse projekteerimisel tuleb looduskaitseala mõjutav valgustus kooskõlastada kaitseala valitsejaga.



3. ASUSTUSE SUUNAMINE JA MAAKASUTUSE MÄÄRAMINE

Ruumilise planeerimise eesmärk on luua eeldused tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse ning kvaliteetse elu- ja ehitatud keskkonna kujundamiseks.

Saku valla üldplaneering juhindub asustuse suunamisel ja maakasutuse juhtotstarvete määramisel eesmärgist luua valla eripärast lähtuv terviklik ruumilahendus. Tervikliku ruumilahenduse kujundamisel võeti aluseks kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted (nt asumid kohandatakse kompaktsemad, sidusad arendusalad, hästi ligipääsetava avaliku ruumi (sh puhkealade) olemasolu, ruumilahendus on mitmekesine ja esteetiline) ning majandusliku-, sotsiaalse-, kultuurilise- ja looduskeskkonna arengu pikaajalised suundumused ja vajadused. Lähtuti järjepidevuse printsiibist (arvestades kehtivate üldplaneeringutega määratud maakasutust), maaomanike ettepanekutest ja KSH soovitudest.

Saku valla üldplaneeringu KSH aruandes on analüüsitud elamumaade mahtu ja arvutus näitab, et võrreldes praegusega kasvaks elanike arv ligikaudu kaks korda. KSH aruandes on tehtud ettepanek vähendada kavandatavate elamumaade ulatust ja arvu selliselt, et kavandatav areng vastaks nii senistele trendidele kui ka prognoosidele, võttes arvesse üldplaneeringu ajalist raamistikku ja omavalitsuse võimekust uusi elanikke vastu võtta ning pakkuda neile kvaliteetset teenust (lasteaiakohad, kool jt). KSH soovitudest arvestati ja elamumaa ulatust vähendati. Valla ruumiline areng peab toimuma järk-järgult, arvestades valla suutlikust ennekõike sotsiaalse infrastruktuuri väljaehitamiseks ja elanikkonnale sotsiaalsete teenuste tagamiseks.

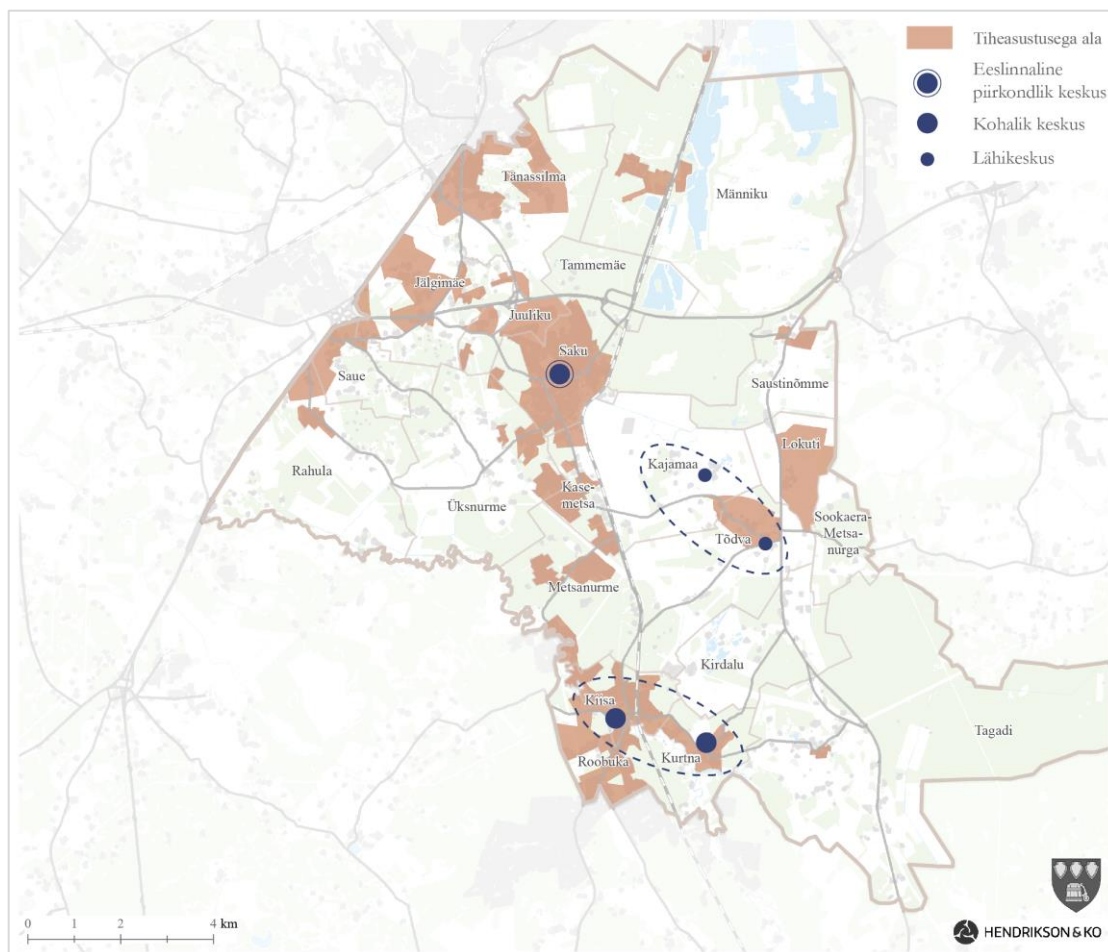
Täpsem ülevaade KSH soovitudest ja nendega arvestamisest on esitatud ptk 9.

3.1. TIHEASUSTUSEGA ALAD

Tiheasustusega alad on valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsele alale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad (rajatakse) üksteise lähedal, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Maakasutusele on iseloomulik funktsioonide mitmekesisus (elamud, ühiskondlikud hooned ja alad, ettevõtlusalad).

Saku ja Kiisa alevikud ning Tänassilma küla kompaktsem ala on maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustusega alaks. See tähendab, et maakasutuse määramisel on lähtutud eeldusest, et ka tulevikus koonduvad töö- ja elukohad eelkõige alevikesse ning toimivatesse ettevõtluspiirkondadesse.

Käesolevas üldplaneeringus üldjuhul 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.



Skeem 2. Tiheasustusega alade ja keskuste paiknemine. Kajamaa ja Tõdva ning Kiisa ja Kurtina on koostoimivad keskused.

Tiheasustusega aladel kehtivad ehitustingimused vastavalt maa-ala juhtotstarbele, vt peatükid 4.1–4.11. Lisaks tuleb järgida teemavaldkondade lõikes toodud põhimõtteid ja tingimusi.

Tiheasustusega alade piirid on kantud maakasutusplaanile.

Väljaspool tiheasustusega ala toimub ehitustegevus hajaasustusega ala põhimõtete alusel, tingimusi vt peatükk 3.2.

3.2. HAJAASUSTUSEGA ALA

Hajaasustusega ala on valla territoorium väljaspool tiheasustusega ala, kus on iseloomulik hajus asustumuster. Hajaasustusega alana on määratletud suurem osa valla territooriumist. Asustuse suunamisel, kasutus- ja ehitustingimuste määramisel on lähtutud eesmärgist säilitada olemasolev looduslik, põllu- ja metsamajanduslik maakasutus.

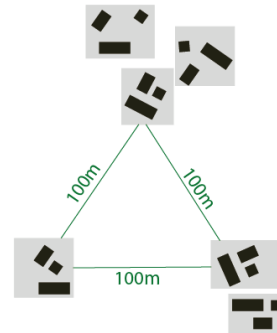
Käesolevas peatükis määratakse kasutus- ja ehitustingimused hajaasustusega alal, lisaks tuleb järgida teemavaldkondade lõikes toodud põhimõtteid ja tingimusi.



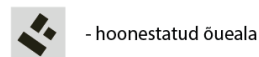
Üldjuhul hajaasustusega alal maakasutuse juhtotstarvet ei määrata. Juhul, kui maakasutuse juhtotsarve on määratud (nt puhke- ja virgestuse maa-ala Männiku külas), tuleb järgida vastava juhtotstarbe kohta määratud tingimusi.

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 üksikelamu koos selle juurde kuuluvate abihoonetega;
5. igakordse kaalumise alusel on lubatud erinevatel katastriüksustel asuvate õuealade koondamine nii, et tekib kuni kolmest üksikelamust ja selle juurde kuuluvatest abihoonetest koosnev hoonete grupp, kus gruppide vaheline kaugus õuealade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m (vt skeem 3);



Legend:



Skeem 3. Näide hoonegruppide omavahelisest paigutusest, kus õuealade vahekaugus gruppide vahel on 100 m.

6. üksikelamu 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 vähemalt 25%. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada põhjendatud juhul tolmu ja müra kaitseks. Soovitav on haljaspiirete kasutamine;
9. Saue külamiljööalal kehtivad täpsemad arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused, vt peatükk 5.2.3;
10. Kajama küla territooriumil endise Saku soo maa-alal (joonisel tähistatud „Ehitustegevuse kavandamisel tähelepanu nõudev ala“) ei ole soovitav rajada elamuid. Kogu ala on aastaringselt liigniiske ning asub osaliselt Saku turbamaardlal, kus turbakihi paksus on kõikjal üle 1 m. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada ehitusgeoloogiliste tingimustega.

ÜHISKONDLIKUD HOONED JA RAJATISED

1. uushoonestus peab hoone asukohas väljakujunenud keskkonda sobituma;
2. säilitada kõrghaljastus;
3. eelistada alasid, mis ei asu suure koormusega maanteedel, tootmisalade või potentsiaalselt ohtlike ettevõtete (nt tanklad) vahetus läheduses;
4. keskkond kujundada inimsõbralik ja erinevate kasutajagruppide vajadusi arvestav – tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused ja turvaline juurdepääs, võimalusel jalg- ja jalgrattateede ühendus ühistranspordipeatusega, lahendada parkimine;
5. hoonestus peab järgima piirkonnale omast hoonestuslaadi.

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.

1. tootmistegevuse arendamine on eelistatud:
 - 1.1. juba tegutsevatel ettevõtlusaladel või nendega vahetult piirneval alal;
 - 1.2. kasutusest väljas olevatel endistel tootmisterritooriumitel (nt põllumajandushooned), mille taaskasutusse võtmine ettevõtlusalana on otstarbekas tulenevalt nt olemasolevast taristust ja/või logistilisest asukohast;
2. keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel tuleb lähtuda eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suure ulatuses, arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamutest ja ühiskondlikest aladest;
3. tootmisalade piirnemisel elamute ja ühiskondlike aladega, tuleb kaaluda haljaspuhvri rajamise vajadust ettevõtlusala ja tundliku ala vahele. Haljaspuhvri vajadust hinnata üksikjuhtumi põhiselt, tulenevalt tootmistegevuse iseloomust ja asukohast naaberalade suhtes. Haljaspuhvrite rajamisel arvestada, et haljastuse laius puhvertsoonina toimimiseks peab üldjuhul olema minimaalselt 30 m.

3.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA

ALAD JA JUHUD

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on läbi avaliku planeerimismenetluse tagada arendatava keskkonna parem kvaliteet ja saavutada ühiskondlik kokkulepe.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on:

1. tiheasustusega alad;
2. tiheasustusega alade piiridest välja jäävad eraldiseisvad üldplaneeringuga määratud äri- ja tootmissettevõtte maa-alal ning ühiskondliku hoone juhtotstarbega maa-alad.



Mujal valla territooriumil kaalutakse detailplaneeringu koostamise vajadust igakordselt üksikjuhtumi põhiselt.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik olulise ruumilise mõjuga, sh olulise avaliku huviga, ehitise püstitamiseks või rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel on ilma detailplaneeringuta lubatud kavandada ehitisi, mille erandjuhud võib kohalik omavalitsus lubada planeerimisseaduse alusel.

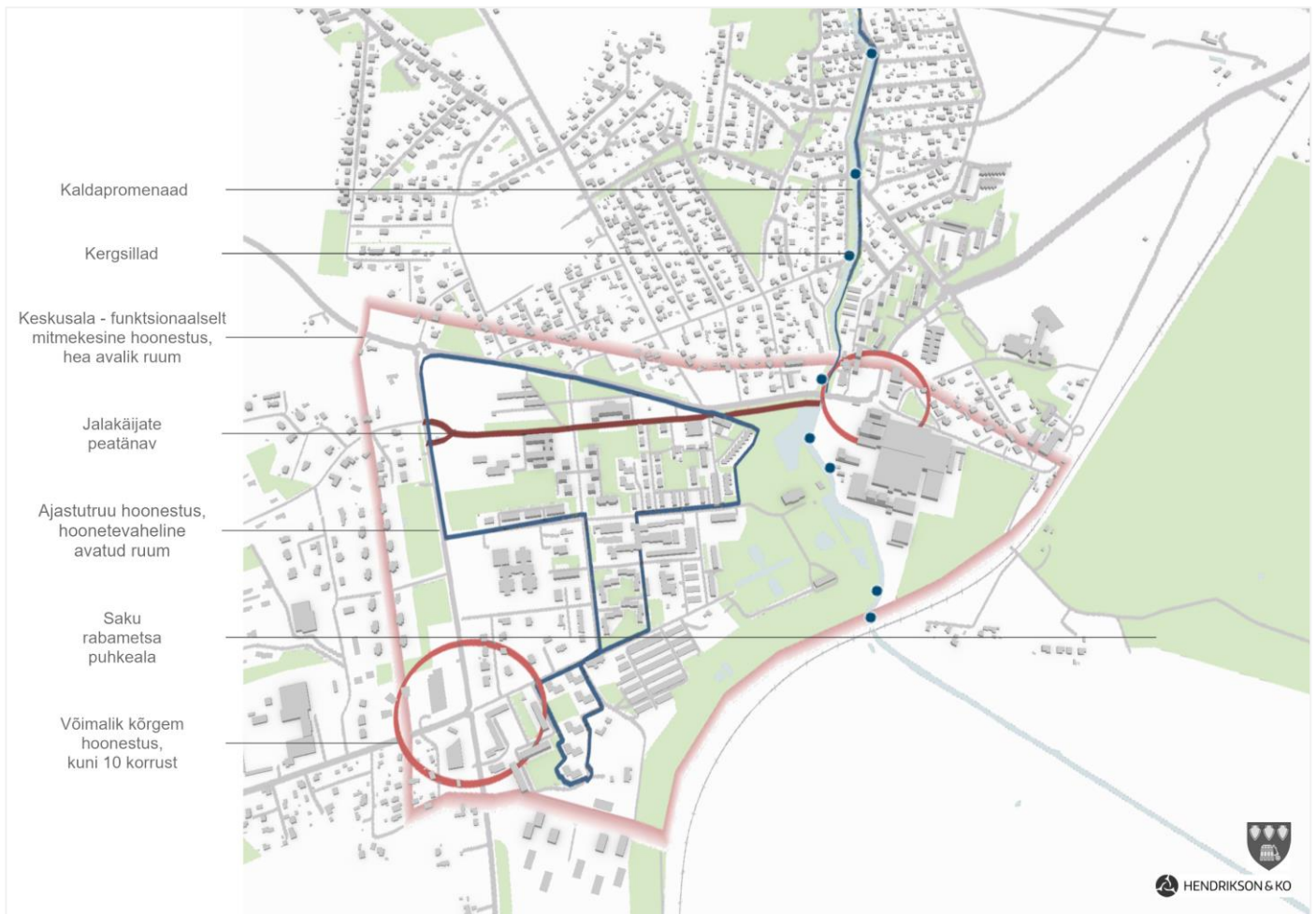
Juhul kui kavandatavale tegevusele ei ole üldplaneeringu või seadusega ette nähtud detailplaneeringu koostamise kohustust, kuid objekti kavandamine eeldab laiapõhjalisemat avalikustamist, tuleb kaaluda avatud menetlusega projekteerimistingimuste rakendamist.

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

3.4. SAKU ALEVIKU KESKUSALA

Saku aleviku keskusala (vt skeem 4) on kogu valla funktsionaalne ja ruumiline süda. Siin asuvad olulised sihtkohad ja märgilise tähtsusega hooned. Olemasolev hoonestus on mitmekesise laadi ja mahuga, varieerub ka kõrgus. Keskusalal on soositud funktsionaalne mitmekesisus. Keskusala rõhutamiseks on oluline kõrgekvaliteediline avalik ruum. Hoonestuse kavandamisel 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 suuremate teede sõlmpunktide vahetus naabruses, omades head ligipääsu. Nimetatud asukohad võimaldavad kujundada keskusala nurkadesse keskust piiritlevad arhitektuursed aktsendid.



Skeem 4. Saku aleviku keskus.



4. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED JA E HITUSTINGIMUSED

Üldplaneering määrab **maakasutuse juhtotstarbe 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 (kui vähemalt 70% planeeritavast alast vastab juhtotstarbele), mis annab perspektiivse maakasutuse põhisuunad**. Näiteks kavandatakse üldplaneeringuga pere- ja ridaelamu maa-ala juhtotstarbega alad (*maakasutusplaanil tähistatud EP*) tulenevalt piirkonna iseloomust ning arenguperspektiivist. See tähendab, et lisaks pere- ja ridaelamutele võib maa-alale planeerida ka ala teenindamiseks vajalikke väikesemahulisi kaubandus- ja teenindushooneid ja ühiskondlikke hooneid, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda.

Kui kõrvalotstarbeline hoonestus ei ole lubatud või on see piiratud, on vastav tingimus seletuskirja tekstiossa lisatud.

Osadele aladele on määratud mitu maakasutuse juhtotstarvet – n-ö segafunktsioon. Näiteks äriettevõtte ja korterelamu maa-ala (*maakasutusplaanil tähistatud Ä/EK*). Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Segafunktsioon tähendab, et maa-ala võib tulevikus kasutusele võtta kogu ulatuses kas ärilisel otstarbel või korterelamute püstitamiseks või nii ühel kui teisel juhul nimetatud otstarvetest. Konkreetse arendus-ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbe kohta määratud tingimusi ehk ärihoone püstitamisel äriettevõtte maa-ala kohta määratud tingimusi ja korterelamu püstitamisel korterelamu maa-ala kohta määratud tingimusi jne.

Maakasutuse juhtotstarvete selgitused ja ehitustingimused on toodud käesolevas peatükis.

Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ja ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ning muude ehituslike ja maakasutuslike toimingute kavandamisel. Üldplaneeringu kehtestamisega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Kuni kavandatu elluviimiseni saab maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

Hajaasustusega alal ei ole maakasutuse juhtotstarvet üldjuhul määratud, ehitustegevusel tuleb järgida hajaasustusega ala (peatükk 3.2) ja teemavaldkondade kohta määratud tingimusi.

4.1. PERE- JA RIDAELAMU MAA-ALA

EP

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

Pere- ja ridaelamumaa juhtfunktsiooni korral peab elamuehituseks kavandatud kruntide maa jagunema elamutüüpide vahel järgmiselt: üksikelamud vähemalt 50%; kaksikelamud kuni 50% ja ridaelamud kuni 25% kruntide pinnast.

Pere- ja ridaelamu maa-alal ei ole lubatud kavandada korterelamuid, tootmis- ja tööstushooneid ning laohooneid, sh hulgikaubandushooneid.

Väliruumi kujundamisel tuleb lähtuda piirkonna kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõttest – kõrghaljastuse olemasolul see võimalikult suures ulatuses säilitada; arvestada olemasolevate hoonestusmahtude ja väljakujunenud ühtse ehitusjoonega; arvestada üldkasutatava avaliku ruumi (puhkealad/-kohad, sh haljasalad, mänguväljakud, palliplatsid vms) olemasolu vajadusega; tagada ohutud ja jalakäijasõbralikud liikumisvõimalused.

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 need on kättesaadavad elukohast ca 300 m (ligikaudu 5 minuti tee jalgsi) raadiuses.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. uute elamukruntide vähim suurus:
 - 1.1. üksikelamu Saku ja Kiisa alevikus 1200 m²; Saue küla miljööalal 4000 m²; mujal aladel 1500 m²;
 - 1.2. kahe korteriga elamu 2000 m²;
 - 1.3. ridaelamu boksi kohta 600 m²; Saku alevikus 500 m²;
2. hoonete suurim lubatud ehitisealne pind üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ehitamisel kuni 20% krundi pindalast, välja arvatud kuni 1100 m² suurused olemasolevad elamumaa krundid, kus on lubatud ehitisealne pind kuni 220 m²;
3. maksimaalne maapealne korruselisus 2;
4. põhihoone kõrgus on kuni 9 m, abihoonetel kuni 6 m maapinnast;
5. endiste aiandusühistute piirkonnas on krundile lubatud ehitada üksikelamu või aiamaa ja abihooned. 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. üldjuhul peab 20% planeeritavast alast kavandama 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 lubatud kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Erisused on lubatud põhjendatud juhul, nt müra ja tolmu tõkestamiseks;
9. parkimine lahendada omal krundil;
10. miljööväärtuslike alade täpsustavad arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused vt peatükk 5.2.1–5.2.7;
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. uute pere- ja ridaelamute ning maantee vahele peab jääma üldjuhul 30 m säilitatavat/rajatavat kõrghaljastust, et vältida elamute sattumist otse maanteede äärde ja säiliks mööda maanteed sõites „Läbi roheline akna“ põhimõte;
13. müra ja välisõhu kaudu levivate häiringute vähendamise meetmed määratakse detailplaneeringu ja/ või ehitusprojektiga.

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.

Kõrvalotstarbeline hoonestus ei ole lubatud.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. uute korterelamute koormusindeks on vähemalt 200;
2. lubatud on teenindavate ehitiste (prügimajad, süvamahutid, jalgrattaparklad või -varjualused vms) rajamine. Üldjuhul ei ole lubatud muude eraldiseivate abihoonete (kuurid, kaetud terrassid jms) rajamine, ka mitte kuni 20 m² ehitistena;
3. maksimaalne maapealne korruselisus on üldjuhul Saku alevikus ja alevikuga seotud lähialal 5, mujal tiheasustusega aladel 3;
4. vältida järske üleminekuid – see tähendab, et elamu naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevast elamust kõrgemat hoonet;
5. avalik ruum (haljasalad, pargid, mänguväljakud jms) peab moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Teid ja parklaid ei arvestata avaliku ruumi hulka;
6. üldjuhul piirdeaedu mitte ette näha;
7. parkimine lahendada omal krundil, arvestades ka jalgrataste parkimise vajadusega.

4.3. ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA

AA

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

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. kõik avalikud teenused peavad olema kasutajatele võimalikult hästi kättesaadavad ja ligipääsetavad;
2. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga vastavalt hoonete kasutusotstarbele;
3. säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus;
4. parkimine lahendada oma krundil ja/või kasutada parklate riskkasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal ühiskondlike pindade kasutajate ja küllastajate poolt, õhtusel ja öisel ajal piirkonna elanike poolt. Arvestada jalgrataste parkimise vajadusega;
5. sobiva lahenduse leidmiseks korraldada vajadusel arhitektuurikonkurss.

4.4. ÄRIETTEVÖTTE MAA-ALA

Ä

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

Äriettevõtte maa-alal ei ole lubatud kavandada elamuid (pere-, rida- ja korterelamu), tootmis- ja tööstushooneid ning laohooneid, sh hulgikaubandushooneid.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. elamu naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevast elamust kõrgemat hoonet;
2. soovituslikud on astmeliselt tõusvad hoonestusmahud;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on üldjuhul 40% krundi pindalast, igakordse kaalumise alusel kuni 50%;
4. säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus;
5. rajada maakasutusplaani määratud asukohtades kaitsehaljastus laiusega üldjuhul 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. Müra vähendamise meetmed määratakse detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja/või ehitusprojektiga;
6. parkimine lahendada oma krundil. Kasutada parklate riskkasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal äri- ja ühiskondlike pindade kasutajate ja küllastajate poolt, õhtusel ja öisel ajal elanike poolt;
7. tagada ligipääs kergliiklejatele, kavandada jalgrattaparklaid;
8. planeeritavates või olemasolevates tanklates gaasimahutite kasutusele võtmisel tekkivate ohualade vähendamiseks kaaluda mahutite maa alla paigutamist.



4.5. ÄRIETTEVÕTTE JA KORTERELAMU MAA-ALA

Ä/EK

Äriettevõtte ja korterelamu maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, 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.

Maa-alale võib kavandada ärihooneid, korterelamuid või segaotstarbega hooneid.

Suuremahuliste laohoonete rajamine kaubandushoonete juurde ei ole lubatud.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda korterelamu maa-ala (peatükk 4.2) ning äriettevõtte maa-ala (peatükk 4.4) tingimustest.

4.6. ÄRIETTEVÕTTE JA ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA

Ä/AA

Äriettevõtte ja ühiskondliku hoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ning neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Maa-alal võib rajada ärihooneid, ühiskondlike hooneid või segaotstarbega hooneid.

Kaubandushoonete juurde ei ole lubatud suuremahuliste laohoonete rajamine.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda ühiskondliku hoone maa-ala (punkt 4.3) ning äriettevõtte maa-ala (punkt 4.4) tingimustest.

4.7. ÄRI- JA TOOTMISSETTEVÕTTE MAA-ALA

ÄT

Äri- ja tootmisettevõtte 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.

Maa-alale võib kavandada ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 40% krundi pindalast, igakordse kaalumise alusel kuni 50%; Tallinna mnt 2 ja Tallinna mnt 2a kinnistutel lubatud ehitisealune pind on kuni 60% ja suurim lubatud kõrgus kuni 50 m⁵;
2. haljastatav/looduslikuna säiliv osa on minimaalselt 10% krundi pindalast;
3. Saku Vallavalitsusel on õigus detailplaneeringu lähteülesandes ja projekteerimistingimustega määrata täiendavad tingimused, sh suurendada haljastava ala protsenti;
4. hoonete kõrgus põhimahul on kuni 14 m, igakordse kaalumise alusel kuni 18. Erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;
5. rajada maakasutusplaanil määratud asukohtades kaitsehaljastus laiusega üldjuhul 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. Müra vähendamise meetmed määratakse detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja/või ehitusprojektiga;
6. paigutada müraallikad (nt mürarikkad seadmed, laadimisalad vms) võimalusel tundlikest aladest eemale. Müra vähendamise meetmed määratakse vastavalt olukorrale ja tegevuse iseloomule detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja/või ehitusprojektiga;
7. uute võimalike lõhnaallikate rajamine lõhnatundlike objektide/alade lähedale (elamu, kool, lasteaed vms) ei ole lubatud enne, kui on tagatud lõhnaaine väljutamisel lõhna esinemise häiringutasemete vastavus õigusaktidega kehtestatud tasemetele või käitise tegevus vastab tööstusheite seaduse §-s 8 toodud parima võimaliku tehnika kriteeriumitele. Kusjuures taoliste objektide planeerimise võimalikkuse üle otsustamisel tuleb lähtuda ettevaatuspõhimõttest;
8. parkimine lahendada omal krundil.

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 põhifunktsiooniks on pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks ja vaba aja veetmiseks.

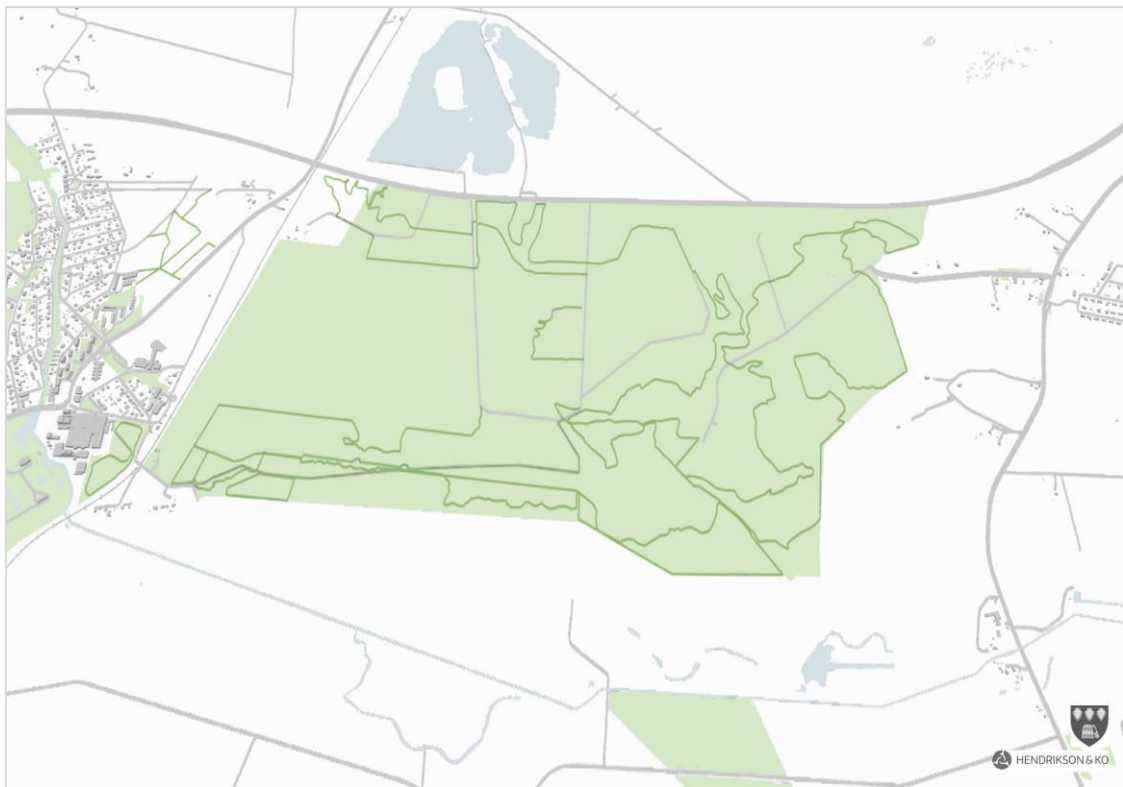
Võimaldamaks puhkamist ja sportimist vabas õhus, kavandatakse Saku alevikus Vääna jõe äärde promenaad (valgustatud, pinkidega varustatud, haljas- ja väikevormidega kujundatud jalgteed) ja Vääna jõe ületavad sillad. Jalgteed ja sinna juurde kuuluvate rajatiste (sh jõe ületavate sildade) asukoht täpsustatakse projektiga.

⁵ Tallinna mnt 2 ja Tallinna mnt 2a kinnistute osas on Vääna jõe ehituskeeluvöönd 10 meetrit.



Maa-ala arendamisel ja ehitiste kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. lubatud on rajada puhkuse, spordi, turismi ja muu vaba aja veetmisega seotud ehitisi ja nende kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada looduslikku keskkonda;
2. elamualade planeerimisel lähtuda üldjuhul põhimõttest, et puhkevõimalused (üldkasutatav haljasala, parkmets, mänguväljak, puhkeala) oleksid kättesaadavad elukohast *ca* 300 m (ligikaudu 5 minuti jalgsi tee) raadiuses;
3. erinevate sihtrühmade – lapsed, noored, erivajadustega kasutajad jms – vajadustest (paigutada istepingid, luua ohutud liikumisvõimalused vms);
4. lubatud on rajada teenindavat taristut;
5. rajatiste ja hoonete maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega;
6. lahendada parkimine;
7. lubatud on kogukonnaaedade rajamine;
8. Saku rabametsa puhkeala (puhke- ja virgestuse maa-ala) omab Saku valla ja laiemalt ka maakonna mõistes väga olulist puhkeväärtust. See on erinevate liikumisradadega kaetud suurim puhkeala vallas, mis on aktiivses kasutuses kohalike elanike ja külastajate poolt. Seetõttu on soovitatav selles piirkonnas eelistada rekreatiivset maakasutust kaevandamistegevusele.



Skeem 5. Saku rabametsa puhkeala. Erinevad liikumisradad on skeemil kujutatud pideva tumerohelise joonega.

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.

Haljasala ja parkmetsa maa-alad on keskkonnakaitselise, esteetilise ja rekreatiivse väärtusega alad. Alade hoonestamist ei planeerita, kuid puhketingimuste parandamiseks võib rajada jalgteid ja paigaldada istepinke ning tehnovõrke. Erandjuhul on lubatud parklate rajamine.

4.10. KALMISTU MAA-ALA

K

Kalmistu maa-ala on surnute ja tuha matmiseks ettenähtud ning vajalike ehitistega maa-ala.

Kalmistu rajamise eelselt on vajalik teostada täpsemad uuringud ning selgitada välja selle võimalik mõju vesikeskkonnale (sh Männiku järvele).

Kalmistu⁶ rajamisel nähakse ette vähemalt 50 m laiune vöönd nn vaikuseala kalmistu välispiirist. Vööndisse on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra.

4.11. RIIGIKAITSE MAA-ALA

R

Riigikaitse maa-ala on riigikaitsealistel eesmärkidel kasutatav maa-ala sh riigikaitsealiste ehitiste (hoonete ja rajatiste) ja nende teenindamiseks vajalik maa-ala.

Männiku külas asuvad riigikaitsealist ehitised **Männiku linnak, Männiku lasketiir ja Männiku harjutusväli.**

⁶ Kalmistu asub riigikaitsealiste ehitiste (Männiku linnaku, Männiku harjutusvälja ja Männiku lasketiiru) piiranguvööndis. Neid ehitisi kasutatakse selliseks riigikaitsealisteks tegevuseks, millega kaasnevad keskkonnahäiringud nagu müra ja vibratsioon, mis võivad levida kogu piiranguvööndi ulatuses. Riigikaitsealist tegevuste tõttu tekkiv müra võib paratamatult kalmistul vaikust häirida.

Riigikaitsealist tegevusega tekitatud mürale ei kohaldu AÕKS § 56 sätestatud välisõhus leviva müra normtasemete regulatsioon ega ka keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 10 kohaselt tuleb keskkonnahäiringut taluda, kui keskkonnahäiringut põhjustav tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud kasutusele vajalikud meetmed.



Riigikaitse ehitisel on õigusaktis sätestatud alusel ja korras määratud piiranguvöönd. Piiranguvööndi ulatuses tegevuste kavandamisel tuleb arvestada riigikaitse ehitise töövõime säilimisega ja tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.

Arendustegevuse kattumisel jääkreostusalaga (Männiku laskemoonaladude maa-aluste mahutite ala, kus varasemate uuringute alusel või eksperthinnangute tasemel on pinnas reostunud)⁷, tuleb teostada pinnaseuuringud raskemetallide leviku ning kontsentratsioonide osas.

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. Väljaõppe korraldaja kohustub teavitama kavandatavast tegevusest lähialade elanikke ja metsa-alade kasutajaid, et tagada ohutus.

4.12. MÄETÖÖSTUSE (TM) JA TURBATÖÖSTUSE (TR) MAA-ALA

TM

TR

Mäetööstuse ja turbatööstuse maa-alana on kajastatud kehtiva kaevandamisloaga mäeeraldised ja tootmisalad maavara kaevandamiseks, töötlemiseks ja ladustamiseks ning nende teenindusmaad. Teenindusmaal võivad asuda ka teenindavad hooned ja rajatised.

Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras. **Kaevandamisloa menetluses annab volikogu igakordselt oma arvamuse ja põhjendatud tingimused üksikotsustuse korras.**

Ehitustegevus maardlatel (sh mäetööstuse või turbatööstuse maa-alal) on võimalik vaid peale maavara ammendumist või kui selleks on saadud maapäreseaduse alusel muu kooskõlastus või luba. Üldplaneeringuga vastavat kooskõlastust/luba antud ei ole.

Kaevandamistegevusel tuleb lähtuda järgnevast:

1. kaevandamiskoha valikul on oluline kaevandada seal, kus eeldatav mõju keskkonnale on väiksem;
2. kaevandamistegevus peab olema keskkonnasõbralik, st kaevandamisega ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule. Maavarade kaevandamisel tuleb järgida müra, tolmu ja võimalike maavõngete tekitamisel keskkonnanorme, halveneda ei tohi õhu ja joogivee kvaliteet;
3. 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;

⁷ <https://keskkonnaportaali.ee/register/residual-pollution/9177397>

4. maavarade kaevandamissoovi tekkimisel tuleb huvitatud isikul teha koostööd kohalike elanikega leidmaks vajalikud kokkulepped ja kompromissid (nt juurdepääsulahendused vm);
5. 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;
6. ligipääsuteed peavad vastama maardla kasutamisele kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel kavandada olemasolevate teede (sh riigimaanteed) kandevõime tugevdamine;
7. kvaliteetse elu- ja puhkekeskkonna tagamiseks tuleb võimalusel vältida uute karjääride rajamist elamu- ja puhkealade ning potentsiaalsete turismipiirkondade lähedusse;
8. väärtuste säilitamiseks ja rohelise võrgustiku sidususe ning toimivuse tagamiseks (sh riiklike õigusaktidega ja kõrgemalseisvate planeeringutega määratud ülesannete täitmiseks) tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikul põllumajandusmaal, väärtuslikel maastikel ja rohelise võrgustiku aladel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ja vajadusel rakendada leevendusmeetmeid. Rohelise võrgustiku alal kaevandamisloa menetlemisel tuleb vajadusel koostada eksperthinnang või läbi viia keskkonnamõjude hindamine;
9. Tallinna-Saku liivamaardla puhul on soovitatav mäeeraldise teepoolse osa piirist säilitada 25 m laiune kõrghaljastusega ala tolmu ja visuaalse häiringu ärahoidmiseks;
10. kaevandamistegevuse lõpetamise järgselt tuleb alad korrastada enne kaevandamisloa kehtivusaja lõppemist ja alad kujundada haljasaladeks, puhkealadeks, veekoguks vms. Eesmärk on kaevandatud ala tuua maakasutusse tagasi võimalikult väärtuslikul kujul nii looduse kui elanike jaoks;
11. Saku rabametsa puhkeala (puhke- ja virgestuse maa-ala) omab Saku valla ja laiemalt ka maakonna mõistes väga olulist puhkeväärtust. See on erinevate liikumisradadega kaetud suurim puhkeala vallas (vt skeem 5, peatükk 4.8), mis on aktiivses kasutuses kohalike elanike ja külastajate poolt. Puhkeala ja liikumisradade säilimisega on juba arvestatud suurte taristuobjektide nagu Rail Baltic raudtee planeerimisel ja lahenduste väljatöötamisel. Seetõttu on soovitatav selles piirkonnas eelistada rekreatiivset maakasutust kaevandamistegevusele.

Tammemäe järve lääne- ja põhjakallas tuleb kaevandamistegevuse lõppedes korrastada puhke- ja virgestusalana, mis teenindavad laiemat elanikkonda.



5. MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED TEEMADE LÕIKES

5.1. KULTUURIVÄÄRTUSED

5.1.1. KULTUURIMÄLESTISED

Kultuurimälestised⁸ näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas. Kui kinnismälestisele või kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Kultuurimälestiste riiklikku registrisse on Saku vallast kantud 36 kinnismälestist⁹:

- ehitismälestiste (11) seas on Saku mõisa peahoone koos pargiga, üks eramu, Kurtna Linnukasvatuse katsejaama ansambel ning Peeter Suure Merekindluse rajatised;
- arheoloogiamälestiste (25) seas on asulakohad, kivikalmed, kultuskivid, lahingupaik jt, mis märgivad piirkonna varast asustatust või arheoloogilise kultuurikihi olemasolu.

Mälestistena registris olevad hooned hoida võimalusel kasutuses või kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve. Hoonete algne välisilme säilitada/taastada. Tagada ümbruse heakord ja vaadeldavus.

Muinsuskaitse eritingimuste koostamise kohustuse juhud on loetletud muinsuskaitseeaduses.

Muinsuskaitseamet on koostamas seni avastamata arheoloogiapärandi prognoosi. Eesmärk on kaardistada **arheoloogiatudlikud paigad, mis ei ole veel riikliku kaitse all**. Muinsuskaitseamet analüüsib teadaolevate ja võimalike arheoloogiliselt väärtuslike alade määratlemiseks arhiiviandmeid, leiuteateid ja muid ajalooallikaid (kohanimed, ajaloolised kaardid, geoloogiline andmestik jms). Analüüsi eesmärk on märgilistele muististele säilimistingimuste määratlemine ja alade piiritlemine, kus kaevetööde eel (ehitamine, kaevandamine jms) tuleb täpsustada arheoloogiliste uuringute läbiviimise vajadus maastikul. Arheoloogiapärandi prognoosi tulemusel märgitakse kaardil ära alad, kus analüüsitud andmete kohaselt kõige tõenäoselt võib olla säilinud jälgi muinas- ja keskaegsetest asustusüksustest (sh elupaigad, matmispaigad, tööpaigad jne). Analüüsi

⁸ Info (loetelu koos asukoha ja kirjeldusega) on leitav kultuurimälestiste riiklikus registris, <http://www.muinas.ee/register>.

⁹ Seisuga 15.02.2021, <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument>

valmides antakse andmed üle omavalitsusele. Käesoleval hetkel puuduvad Saku valla osas avastamata arheoloogiapärandi prognoosi ruumiandmed, seetõttu ei ole üldplaneeringus alasi kajastatud ega seatud ka aladele täiendavaid tingimusi.

Arvestades, et seni avastamata ja prognoosimata muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiastundlike alasi, tuleb KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus.

5.1.2. KOHALIKUL TASANDIL VÄÄRTUSLIK KULTUURIPÄRAND

PÄRANDKULTUURIOBJEKTID¹⁰

Pärandkultuuriobjektid on kogukonna ajalugu puudutavad, kultuurmaastiku kujunemisega seotud, kohaliku tööstuse 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.

Pärandkultuuri väärtustamiseks ning objektide säilitamiseks on soovitatav:

1. eluhoone asukoha määramisel kaaluda esmalt endise talukoha (taluõue) kasutusele võtmist;
2. kultuuriväärtuslikud ja huvitava ajalooaga hooned (meiereid, mõisahooned, kõrtsid, veskid, kordonid vms) võtta kasutusele piirkonda sobival viisil, kas elamispinnana, majutusasutusena, haridusasutusena vms. Nende ümberehitamisel säilitada hoonete üldilme ja iseloomulikud välised elemendid.

XX SAJANDI ARHITEKTUURIPÄRAND

Andmekogusse¹¹ on kantud Saue vallamaja (praegu elamu, 71801:003:0630), Kajamaa kool ja Saku vallamaja (praegu Kajamaa Kool, 71801:006:0205), Kurtna vallakool (71814:001:0133).

Hoonete ümberehitamisel ja/või uuendamisel säilitada hoonete välisilme ja iseloomulikud detailid.

5.2. MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

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

¹⁰ 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 geoportaalil.

¹¹ Info on leitav kultuurimälestiste riiklikust registrist, [Vallamajad • Maachituspärandi andmekogu \(muinas.ee\)](#) ja [Koolid • Maachituspärandi andmekogu \(muinas.ee\)](#). Planeeringus kajastatud seisuga oktoober 2021.

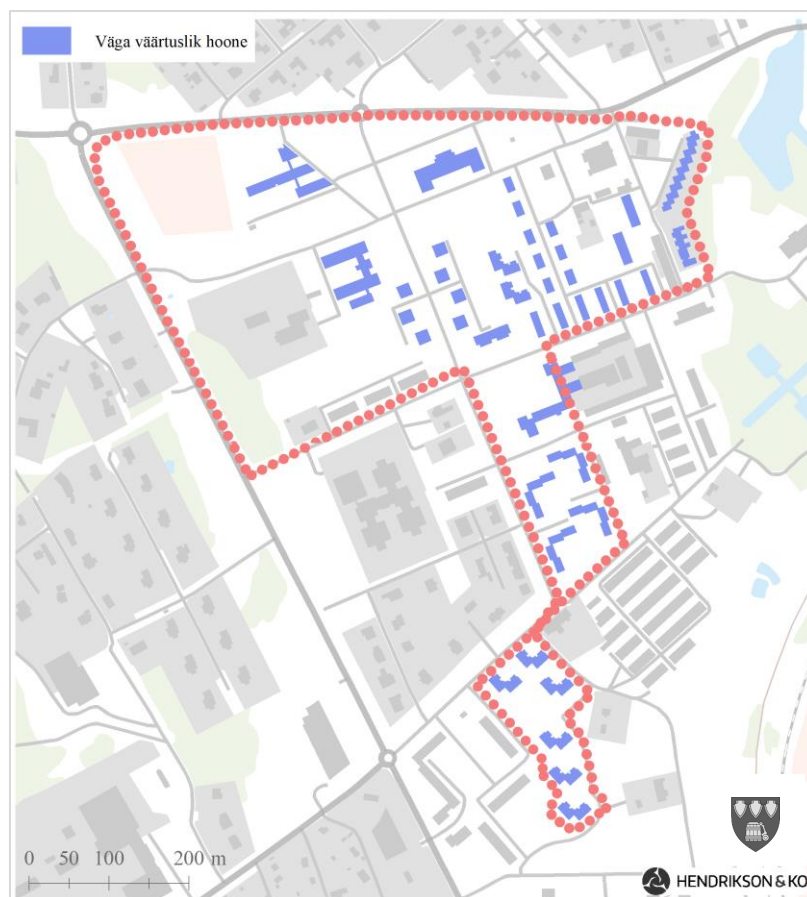


5.2.1. SAKU ALEVIKU MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA

Saku aleviku miljööväertuslik ala on segahoonestusala, mis koosneb valdavalt üldkasutatavatest hoonetest ja korterelamutest. Miljööväertusliku hoonestusala määratlemise eesmärk on hoonestusalale iseloomulike joonte säilitamine.

Miljööväertuse loovad:

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



Saku aleviku miljööväertusliku hoonestusala arhitektuursed ja ehituslikud tingimused

Piirkond	Kujunemisaeg	Iseloomulikud jooned	Tingimused
Tallinn-Saku Laagri tee; Saku-Tõdva tee; Juubelitamm ede tee; Teaduse tn; Tiigi tn; Staadioni tn; Tehnika tn; Juubelitamm ede tee ja Saku	1950–1980	Erinevatel aastakümnetel väljakujunenud, hoonestusmahtudest ja planeeringust tulenevalt ühtsena mõjuv ala: <ul style="list-style-type: none"> - modernistlik planeering, väljakujunenud teljelisus ja ehitusjoon; - arhitektuurne dominant stalinistlik hoone Teaduse tänava alguses (nn peahoone); - omaette ansambli moodustavad modernistlikus 	<ul style="list-style-type: none"> - Hoonestustihedust ei ole lubatud üldjuhul suurendada. - Iseloomulike hoonestusmahtude ja ansambilisuse säilitamine. - Iseloomuliku välisilme säilitamine (katusekuju, välisseinte viimistlusmaterjal: esialgse tellise tooni krohv või plaatmaterjal,

Piirkond	Kujunemisaeg	Iseloomulikud jooned	Tingimused
<p>Mõisapargi vaheline ala</p> <p>Hoonestus Teaduse; Uus-Saku; Näituse; Pargi; Juubelitamm ede tee ja Tiigi tänavatel</p>		<p>stiilis kuni neljakorruselised asutuste hooned Teaduse tänava alguse teisel poolel (endised nn Taimekaitsejaam ja Keemiahoone);</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 miljööväärne üksikobjekt on modernistlikus stiilis, punastest tellistest välisseintega, iseloomulike sakiliste tahkudega valge puitkarniisiga endine näitusepaviljon; - esialgsete planeerimiskavade järgselt on varasemalt rajatud alale sobivas mahus Tehnika tänava piirkonda erikonstrueerimisbüroo 	<p>vältida imiteerivate materjalide ja profiilpleki kasutamist).</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Soovitav 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 lamekatatus. - 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



Piirkond	Kujunemisaeg	Iseloomulikud jooned	Tingimused
		<p>kontori- ja töökojahoone esimene osa (tänapäevane nn Samati kvartal).</p> <p><u>Väga väärtuslikud hooned:</u> Teaduse tn 1 (1959) – rajatud põllumajandustehnikumi hoonena ja oli pikalt kasutuses EMMTUI (instituudi) peahoone ja seejärel Saku Valla Majana;</p> <p>Uus-Saku tn 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 kortermajad (8 tk) – teadlaste elamud;</p> <p>Juubelitammede tee 13 / Tehnika tn 3 – erikonstrueerimisbüroo kontori- ja töökojahoone;</p> <p>Näituse tn 1, Uus-Saku tn 12, 9, 9a, 9b ja Pargi tn 10 kortermajad (6 tk) ning eraldiseisvalt Pargi tn 29 ja 31 kortermajad (2 tk) – nn punaste otstega majad;</p> <p>Teaduse tn 2 (1974) – Taimekaitsejaama hoone (arh Valve Pormeister);</p> <p>Teaduse tn 4//6 - Keemiahoone;</p> <p>Juubelitammede tee 15 (1968) – Näitusepaviljon (arh Valve Pormeister);</p> <p>Pargi tn 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 ja 19, 21, 23, 25 ridaelamud (2 tk) – nn aadlipesa</p> <p>Teaduse tn 3, 5, 7, 9, 8, 10 ja 12 korterelamud (7 tk) (arh Hans Kõll) – nn punktalamud (tornmajad);</p> <p>Näituse tn 2, 3 ja Tiigi tn 6, 8, 8a, 12, 14, 16</p>	<p>vaipelamutel säilitada piireteta haljastatud õuealad.</p> <p>Välisviimistlusmaterjaliks krohv ja puit (karniisid); kontrastne värvilahendus.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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

Piirkond	Kujunemisaeg	Iseloomulikud jooned	Tingimused
		ridaelamu tüüpi korterelamud (2 + 6 tk) – nn vaipelamud (arh Hans Kõll); Teaduse tn 15, 15a, 17 ja 17a korterelamud (4 tk).	piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi. Teaduse tn 1a asuva endise pumbamaja võib rekonstrueerida üldkasutatavaks hooneks koos haljasalaga (nt jaapani park).

5.2.2. KIISA ALEVIKU MILJÖÖVÄRTUSLIK HOONESTUSALA

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

Miljööväärtuse loovad:

- hoonestuse arhitektuurne eripära ja homogeensus;
- hoonestuse ühtlased ehituslikud mahud ja perimetraalne 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 hoonestusstruktuuri ja külale iseloomulike joonte säilitamine.

Miljööväärtuse loovad:

- looklev puudega palistatud külatee;
- teeveeres paiknevad kiviaiad;
- hoonestusviis;
- ühtne ja omanäoline arhitektuur;
- haljastatus;
- endine Saue vallamaja.



Külamiljööala kaitse- ja kasutustingimused:

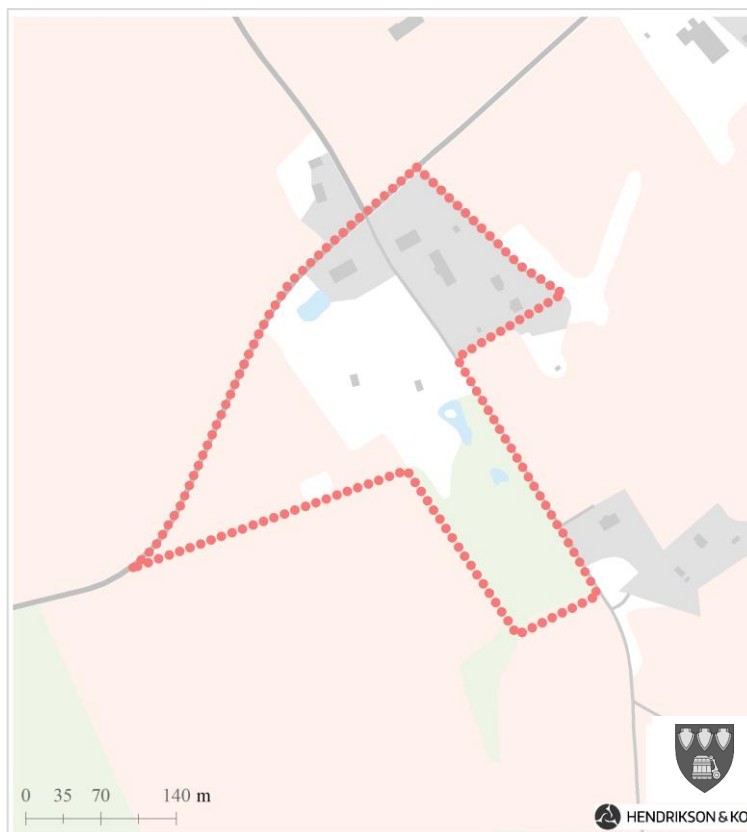
1. arvestada külale iseloomulikkude struktuuri ja hoonestuslaadi – õuealade, teede ja põllumaade omavahelist paigutust;
2. uushoonestuse korral kasutada esmajärjekorras varasema hoonestuse asukohti, järgida traditsioonilist taluõue loogikat (erinevad funktsioonid erinevate katuste all, kompleks moodustub mitmest erineva suurusega hoonest);
3. lubatud on kavandada ainult üksikelanuid, naaberelamute omavaheline kaugus on minimaalselt 50 m;
4. hoonete arhitektuuris lähtuda traditsioonilisest külamiljööst: ühekorruseline või katusekorrusega viil- või kelpkatusega elamu. Mitte kasutada mitmekorruselist lihtsat kastjat mahtu ja lamekatuseid;
5. eelistada traditsioonilist ehitusviisi, kasutada naturaalseid materjale. Sobivad viimistlusmaterjalid on laudis, krohv või murtud paas, vältida imiteerivaid (plekk, plastik jt) ja nn moodsaid materjale;
6. piirete kujundamisel lähtuda etnograafilisest traditsioonist, vältida kõrgeid müüre, linnalikke lippaedu, kivipostidega sepisaedu, võrkpiirdeid jms;
7. 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). Uute elamute ehitusõiguse andmisel võib külateed juurdepääsuks kavandada ainult vahetult teega külgnevatele kruntidele;

8. miljöala ja piirnevate tiheasustusalade vahele näha ette 30 m laiune puhverala.

5.2.4. ÜKSNURME MÕISA MILJÖALA

Miljöväärtuse loovad:

- mõisakompleks koos teedevõrgu ja liigirohke pargiga;
- alal paiknevad väärtuslikud hooned – Üksnurme mõis ja endine karjahoovi hooned.



Miljöala kaitse- ja kasutustingimused:

1. vältida uushoonestust miljöala 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 ansambelis;



7. tagada pargi ja mõisa peahoone säilimine tervikuna. Tõllakuuri korrastamisel tuleb aluseks võtta ja säilitada ajalooline hoonekehand. Koostada mõisahoonete ja -pargi uuendamiseks rekonstrueerimise projekt;
8. koostada mõisapargi hoolduskava.

5.2.5. JÄLGMÄE MÕISA MILJÖÖALA

Miljööväärtuse loovad:

- tallihoone;
- mõisa peahoone ja talli vaheline ringväljak.



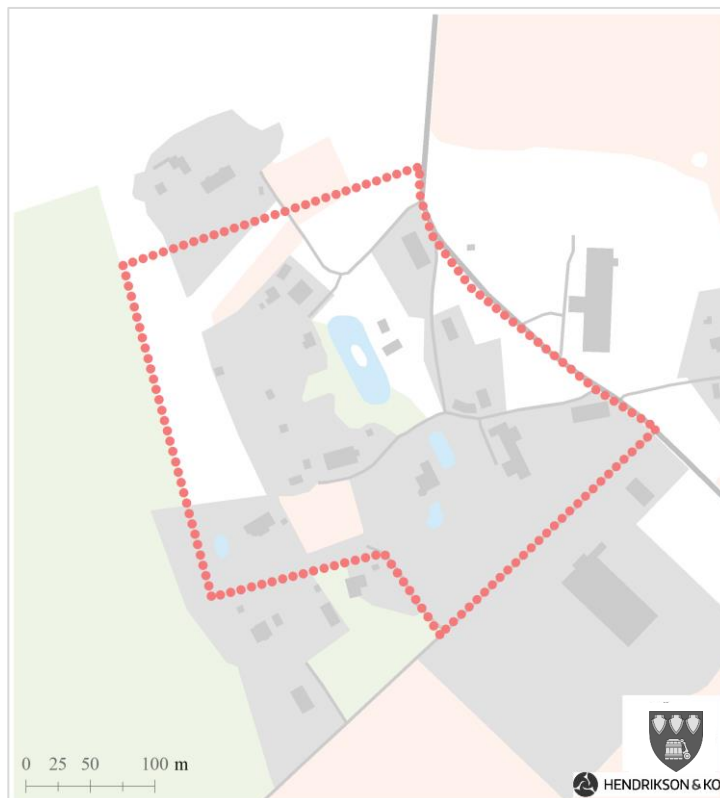
Miljööala kaitse- ja kasutustingimused:

1. 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, pargi uuendamisel koostada rekonstrueerimise projekt;
5. härrastemaja (peahoone) korrastamisel lähtuda ajaloolisest hoonekehandist, kasutada ajastule iseloomulikke arhitekturseid 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 Mõisavahe teel paiknev allee. Teostada pargipuudele ja Mõisavahe teel paiknevale alleele dendroloogiline uuring. Pargi ja allee uuendamisel koostada rekonstrueerimise projekt ja hoolduskava;
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 ansambelis.



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. Vääriv jätkuvalt säilitamist ja tähelepanu oma autentse arhitektuuri ja ajaloo seisukohalt.

Kurtna Linnukasvatusjaama peahoone

Aastatel 1965–1966 arhitekt Valve Pormeistri projekti järgi ehitatud modernne hoone koos originaalsisustusega ja ansambli osana kujundatud maastikuga on 1960. aastate maa-arhitektuuri parim näide. Vääriv 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 kivilalmed ning kultuse- ja ohvrikohad. Animäe säilimise eesmärgil alale rajatiste või hoonete püstitamist mitte ette näha.

Kiisa raudteejaama hoone

1928. aastal valminud hilisjuugendlike sugemetega kivist jaamahoone. Arhitektuurne dominant. Vääriv jätkuvalt säilitamist ja tähelepanu oma autentse arhitektuuri ja ajaloo seisukohalt (tegemist on unikaalse objektiga, millele analoog puudub).

Tõdva vennastekoguduse palvela

1888. aastal ehitatud palvemaja. Vääriv jätkuvalt tähelepanu ja autentsel kujul säilitamist.

Peeter Suure Merekindluse Männiku ja Tammemäe raudteejaamad

1913.–1917. aastal rajatud sõjalise otstarbega Tallinna kindlustusraudtee ehitised. Tüüpilised näited kindlustusraudtee jaamahoone-elamust. Väärivad jätkuvalt tähelepanu ja autentsel kujul säilitamist.

5.3. KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID

Saku valla kaitstavad loodusobjektid on toodud tabelis 1.

Lisaks siseriiklikult kaitstavatele loodusobjektidele jääb osaliselt Saku valda kaks Natura 2000 võrgustiku ala.

Natura alade piirkondades tuleb ruumilise arengu ja kaasnevate tegevuste rakendajal igakordselt kaaluda tegevuse võimalikku ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ja vajadusel algatada keskkonnamõju hindamise menetlus ning viia läbi Natura hindamine vajalikus täpsusastmes.

Saku vallas leidub 19 vääriselupaika, millest valdav osa on ka roheline võrgustiku koosseisu haaratud.

Tabel 1. Kaitstavad loodusobjektid Saku vallas seisuga jaanuar 2023.

Tüüp	Keskregistrikoode	Kaitstav loodusobjekt
Kaitseala	KLO1000634	Nabala-Tuhala looduskaitseala Tagadi ja Kirdalu külades. See on valla ulatuslikum kaitstav loodusväärtuslik ala.
	KLO1200457	Saku mõisa park Saku alevikus.
Hoiuala	KLO2000144	Kurtna-Vilivere hoiuala Kurtna külas. Kattub samanimelise Natura loodusala.
Kaitstavad liigid	-	56 I kaitsekategooria, 91 II kaitsekategooria ja 177 III kaitsekategooria liigi registreeritud leiukohta.
Püsielupaigad	KLO3000563	Laagri nahkhiirte püsielupaik Tänassilma külas.
	KLO3001801	Männiku kalakotka püsielupaik Männiku külas.
	KLO3000592	Männiku kõre ja kivisisaliku püsielupaik Männiku ja Tammemäe külades.
	KLO3001292	Rahula väike-konnakotka püsielupaik Rahula külas.
	KLO3001823	Saustisoo väike-konnakotka püsielupaik Lokuti külas.
	KLO3001915	Tõdva väike-konnakotka püsielupaik Tõdva külas.
Üksikobjektid	KLO4000921	Koosi kivid Tagadi külas.
	KLO4000145	Saku paekivipaljand Saku alevikus.

Laagri nahkhiirte püsielupaiga (PEP) piiranguvööndis on ehitustegevus võimalik juhul, kui see ei lähe vastuollu PEP kaitse-eeskirjas ja looduskaitseaduses sätestatuga. PEP territooriumil detailplaneeringu algatamisel ehitusõiguse kavandamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamisse kaasata pädev nahkhiiri tundev liigiekspert, kes annab hinnangu kas, kuidas ning millises ulatuses on nahkhiirte nõudlusi arvestades kinnistutel ehitustegevus võimalik.

Põhjalik ülevaade kaitstavate loodusobjektide kohta on antud KSH aruandes ning info on leitav Eesti Looduse Infosüsteemis (EELIS) ning Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusest.

Kaitsealuste liikide leiukohti ja püsielupaiku on kajastatud maakasutusplaani, kuid kehtivast õigusaktist tulenevalt ei kujutata erandina I kaitsekategooria liigi ringikujulisi püsielupaiku.

Maakasutuse planeerimisel on kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitsereežiimiga arvestatud.



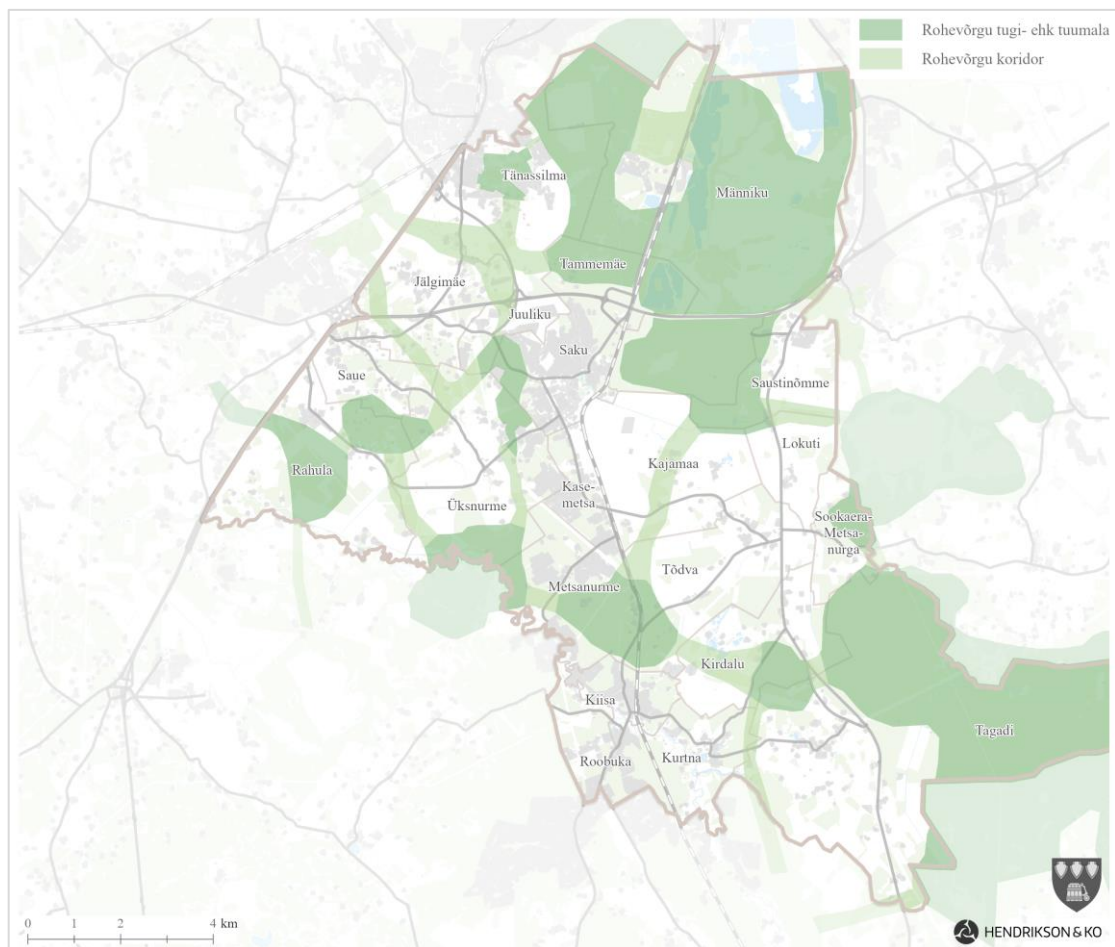
5.4. ROHELINE VÕRGUSTIK

Rohelise võrgustiku kujundamisel võeti aluseks Harju maakonnaplaneering 2030+ seda ruumiliselt muutmata. Maakonnaplaneering lähtus rohelise võrgustiku määramisel loodus- ja keskkonnakaitsealiselt väärtusliku ruumistruktuuri säilitamise eesmärgist, tuginedes sealjuures erinevatele arengusuundumustele, asustuse ja taristute paiknemise ja vajaduste analüüsile. Kuna maakonnaplaneeringu järgne roheline võrgustik hõlmab enamikke kaitseväärtusega alasid¹², looduslikke suuri maastikumassiive (nt ulatuslikud Männiku ja Pääsküla rabade alad, Nabala-Tuhala looduskaitseala) jm rohelise võrgustiku osistena olulisi piirkondi, on rohelise võrgustiku toimimine tagatud ka maakonnaplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku puhul.

Üldplaneeringu koostamisel piiritleti rohelise võrgustiku struktuurelemendid (tugi- ehk tuumalad ja koridorid) ning täpsustati maakonnaplaneeringuga määratud üldisi kasutustingimusi kohalikest oludest lähtuvalt.

Maakonnaplaneeringuga on määratletud **Tallinna lähiala rohelise 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 rohelise võrgustiku säilitamise jälgimine eriti oluline.

¹² Kuigi rohevõrk võiks kaitstavate loodusobjektide alasid katta, siis rohevõrgustiku planeerimise juhendi (https://keskkonnaagentuur.ee/sites/default/files/rohevõrgustiku-planeerimisjuhend_20-04-18.pdf) kohaselt võivad rohevõrgust välja jääda need alad, mille kaitse-eesmärkide täitmisele rohevõrk kaasa ei aita ja vastupidi, rohevõrgu koosseisu arvamine ei aita täita rohevõrgu eesmärke.



Skeem 6. Rohelise võrgustiku struktuurelementide paiknemine.

Maakasutus- ja ehitustingimused rohelise võrgustiku toimimise ja sidususe tagamiseks:

1. lähtuda rohelise võrgustiku eesmärkidest ja tagada rohelise võrgustiku toimimine. Säilitada vastavalt maakonnaplaneeringule rohevõrgustiku tugi- ehk tuumalal looduslike alade¹³ (tehispiidadega hõlmamata ala) osatähtsus 90%;
2. rohelise võrgustiku alal ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Erandina on lubatud puhkeotstarbeliste rajatiste (sh liikumisradade) rajamine või olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus või hoonestamata maa puhul õuealaga eluasemekoha rajamine (üks üksikelamu koos selle juurde kuuluvate abihoonetega) katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 2 ha, laius vähemalt 40 m ning katastriüksusele on tagatud juurdepääs, kusjuures:
 - 2.1. maksimaalne õueala suurus võib olla 2000 m²;
 - 2.2. piirdeaedu võib vajadusel rajada ainult õueala ümber, et säilitada hajusale asustustrile omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba liikumist;
 - 2.3. naaberkinnistute õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100 m;

¹³ Loodusliku maakattega ala, mis hõlmab haritavat maad, metsamaad, rohumaad, märgalasid (nt sood, rabad, üleujutatavad jõeluhad, veekogud) jm looduslikke alasid, mis ei ole asendunud tehislükuga (hoonestusalad, tehniline taristu jms).



3. rohelise võrgustiku terviklikkuse ja toimimise tagamiseks ei tohi hoonete kavandamisel läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore;
4. reeglina ei ole lubatud uute suurte taristuobjektide rajamine. Kui see on möödapääsmatu või vajalik ülekaaluka avaliku huvi korral, tuleb hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada võimalikku negatiivset mõju. Vajadusel koostada keskkonnamõtjude hindamine;
5. rohelise võrgustiku alal kavandatava tegevuse puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrk jääks toimima ning on tagatud looduslikud liikumiskoridorid. Sellest tulenevalt on soovitatav lähtuda järgmistest põhimõtetest:
 - 5.1. kaevandamine karjäärides toimub kindlaks määratud tähtaja jooksul ja paralleelselt tegeletakse juba karjääride korrastamisega;
 - 5.2. mäeeraldise teenindusmaal ja lähiümbruses kavandatavad raied teostada etappidena ja minimaalses vajalikus mahus, et võimalikult minimaalselt metsa osakaalu vähendada;
 - 5.3. korrastamistöde käigus kujundada lauged nõlvad (et karjääride nõlvad ei oleks liialt järsud suurulukitele) ja karjääri ammendatud alad võimalikult palju metsastada;
6. rohelise võrgustiku tugevdamiseks säilitada võimalusel põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad metsamaana;
7. metsamajandamine peab olema loodussäästlik;
8. rohevõrgustiku sidususe ja ulukiläbipääsude toimimise tagamiseks moodustatakse ulukiläbipääsudele (sama- või eritasandiline ulukiläbipääs) piiranguvööndid. Piiranguvööndina käsitletakse rohelise võrgustikuga kattuvat ala kuni 500 m ulukiläbipääsu keskpunkti. Ulukiläbipääsude põhimõttelised asukohad ja piiranguvööndid on kantud maakasutusplaanile;
9. ulukiläbipääsu piiranguvööndis ei ole üldplaneeringu kehtestamise ajaks hoonestamata katastriüksustel uute ehitiste (v.a õhuliinid, maakaabelliinid, maasalused trassid, planeeritud teed ja raudteed, riigikaitse ehitised) püstitamine lubatud. Lubatud on ehitiste püstitamine olemasolevate hoonestusaladega seotult nii, et olemasolevad ja kavandatavad ehitised moodustavad kompaktselt terviku. Piiranguvööndites tuleb säilitada puistu jätkuv sidusus (selle olemasolu korral) ulukiläbipääsude suudmeala ja ümbritsevate kasvava metsaga alade vahel. Ehitised, sh piirdeaiad, ei tohi takistada loomade liikumist ulukiläbipääsudele;
10. ulukiläbipääsude piiranguvööndis tuleb maaomanikel metsa majandades ja/või metsamajandamise kava koostades arvestada, et ulukiläbipääsu suudmeala piirkonna metsad toimivad ulukiläbipääsu juurdepääsuks. Sellest tulenevalt tuleb metsa majandada viisil, mis tagab rohevõrgustiku puistu sidususe ja toetab loomade ulukiläbipääsu suudmeni jõudmist. Raiete planeerimisel on soovitatav koostööd alustada ulukiläbipääsu omanikuga juba enne metsateatise esitamist Keskkonnaametile, et koostöös planeerida raie teostamine mahus ja viisil, mis tagab rohevõrgustiku metsalise sidususe ja loomade läbipääsu ulukiläbipääsule. Metsateatis ulukiläbipääsu piiranguvööndis tuleb kooskõlastada ulukiläbipääsu omanikuga;
11. maavarade kaevandamist ulukiläbipääsu piiranguvööndis võimalusel vältida. Maavara geoloogiline uuringuloa ja kaevandamisloa väljastamisel tuleb teha koostööd ulukiläbipääsu/ökodukti omanikuga ja küsida arvamust.

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

5.5. METSAD

Metsade majandamisel arvestada metsa majandamise hea tava reegleid¹⁴.

Kõrge puhkeväärtusega metsadeks on määratud Saku ja Kiisa aleviku, Kurtna küla ja Männiku küla tiheasustusega aladega piirnevad riigimetsad (vt skeem 7–9)¹⁵. Lisaks tuleb nende metsade majandamisel arvestada vajadusega tagada asula või ehitiste kaitse õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest. Metsad on vajalikud tuleohu vähendamiseks ja metsatulekahju leviku tõkestamiseks.

Kõrge puhkeväärtusega ja asula kaitseks vajalikel riigimetsa maadel tuleb:

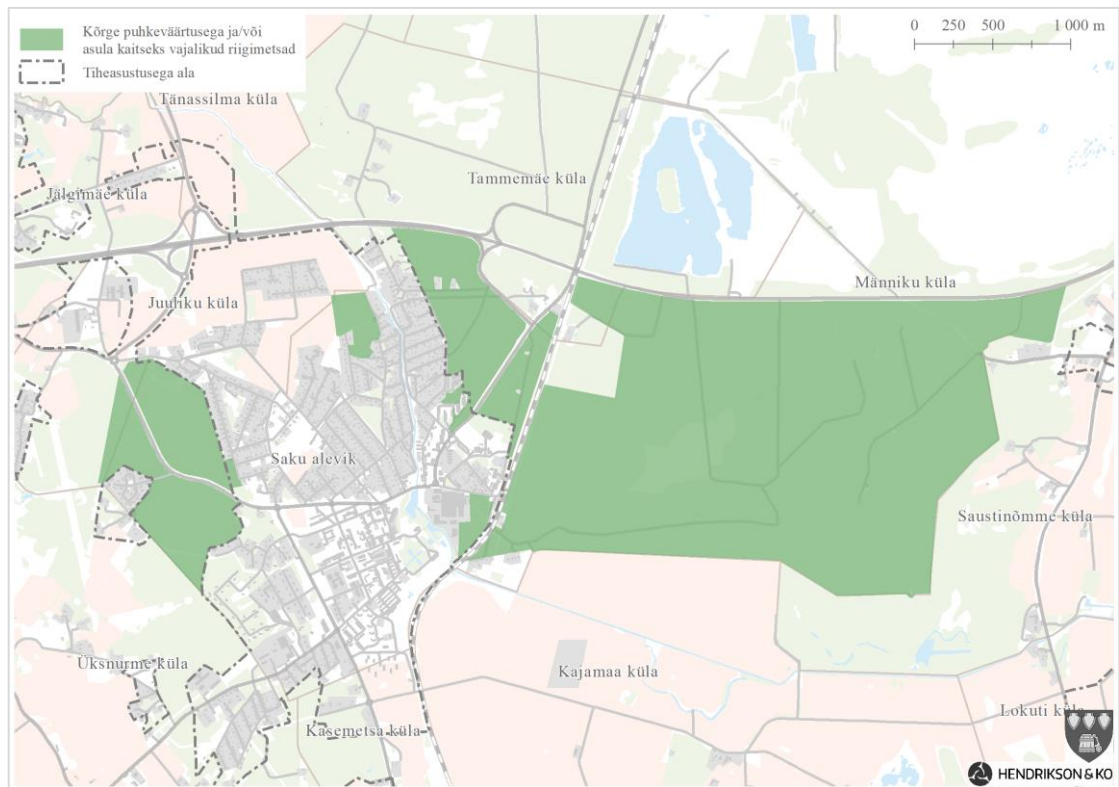
1. planeerida raied maastikku sobitatud lankidena. Vältida suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist. Metsa kasutamise määr ja viisid peavad tagama metsa ökoloogiliste, kultuuriliste ja sotsiaalsete eesmärkide säilimise;¹⁶
2. raie tagajärjed (okste äravedu, rikutud teede ja pinnaste taastamine) likvideerida raie tegija poolt võimalikult kiiresti;
3. koostada Riigimetsa Majandamise Keskusega (RMK) koostöös detailsed kavad metsade majandamiseks ja uuendamiseks. Kavadega hõlmatava maa-ala ulatus täpsustatakse koostöös, arvestades metsade olemit, nende kasvutingimusi ja vanuselist jagunemist nii kavade koostamise hetkel kui pikemas perspektiivis.

¹⁴ <https://www.rmy.ee/erametsanduse-hea-tava>; <https://www.rmke.ee/metsa-majandamine/metsamajandus/strateegiad-ja-moisted/metsamajandamise-hea-tava>.

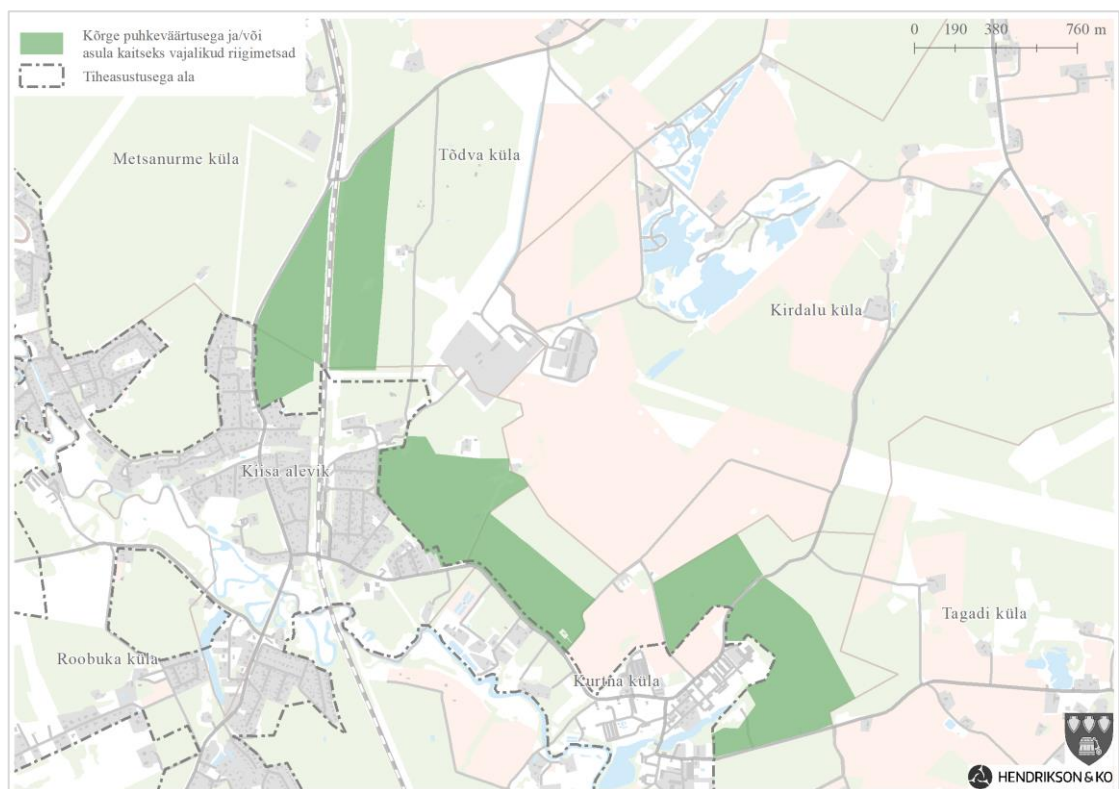
¹⁵ RMK üheks tegevusalaks vastavalt põhimäärusele on metsa kasutamine ja kasutusse andmine rekreatsiooniks; maastiku, pärandkultuuriobjektide ja kaitstavate loodusobjektide hoidmine; RMK puhkealadel mitmekülgsete rekreatsioonivõimaluste loomine ja metsa kasutamise suunamine jne (<https://www.riigiteataja.ee/akt/13141476?leiaKehtiv>). Rekreatiivset eesmärki täidavad eelkõige tiheasustusega aladega piirnevad riigimetsad.

¹⁶ Raieala pindala sõltub kohapealsetest looduslikest tingimustest, ümbritsevate metsade vanusest, puhkerajatiste ja väärtuslike objektide olemasolust jne. See lepitakse kokku metsamajandamise kava koostades kohalikest oludest lähtuvalt.

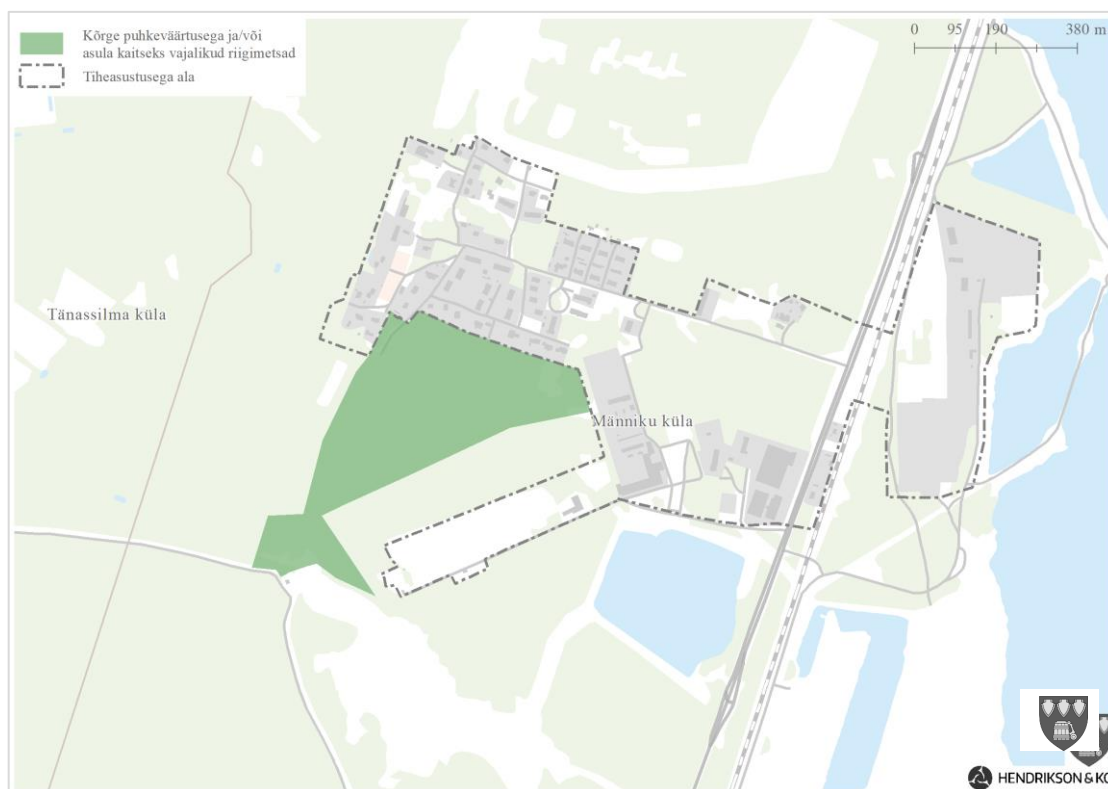




Skeem 7. Saku aleviku ja lähiala tiheasustusega aladega piirnevad kõrge puhkeväärtusega ja asula kaitseks vajalikud riigimetsa maad.



Skeem 8. Kiisa aleviku ja Kurtna küla tiheasustusega alaga piirnevad kõrge puhkeväärtusega ja asula kaitseks vajalikud riigimetsa maad.



Skeem 9. Männiku küla tiheasustusega aladega piirnevad kõrge puhkeväärtusega ja asula kaitseks vajalikud riigimetsa maad.

5.6. VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAJANDUSMAA

Väärtusliku põllumajandusmaa määramisel võeti aluseks Harju maakonnaplaneering 2030+.

Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ja kasutustingimuste seadmise eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks.

Üldplaneeringuga on täpsustatud väärtusliku põllumajandusmaa ruumilist paiknemist, arvestades muudatusi olemasolevas maakasutuses ja ehitatud keskkonnas.¹⁷

Maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ja ei lähtu põllumajandusmaa kohapõhisest väärtusest (boniteedist). Seetõttu võib kohati põllumajandusmaa tegelik väärtus olla madalam kui 39 (nt mullaareaal on väiksem või tegemist künkliku erodeerunud maastikuga). Sellest tulenevalt on pärast üldplaneeringu kehtestamist lubatud väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja põllumaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata, nt boniteeti

¹⁷ Üldplaneeringuga on täpsustatud maakonnaplaneeringu esmast kaardikihti, eemaldades (kuna maakonnaplaneeringu raames väärtusliku põllumajandusmaa kihi koostamisel kohalike oludega ei arvestatud): kehtestatud detailplaneeringute alad; õuemaad; metsaalad; üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega alad; kõik väiksemad kui kahe hektari suurused põllumajandusmaa massiivid.



täpsustava kohapõhise uuringu tulemuste alusel või juhul, kui massiivi suurus on väiksem kui 2 ha.

Samas võib tekkida ka vastupidine olukord. Kui väärtusliku põllumajandusmaa määramine reguleeritakse riiklikul tasandil, määrab Põllumajandus- ja Toiduamet põllumajandusmaa massiivide ruumiandmed ja massiivi kaalutud keskmise boniteedi. Samuti võetakse siis väärtuslike põllumajandusmaade määramise aluseks Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet ja maakondade põllumajandusmaa kaalutud keskmised boniteedid. Sellest tulenevalt võib olla põhjendatud nii esialgselt määratud väärtuslikud põllumajandusmaad väärtuslike põllumajandusmaade koosseisust välja arvata, kuid samas ka täiendavalt väärtuslikke põllumajandusmaid määrata.

Uuringute või Põllumajandus- ja Toiduameti poolsete täpsustuste tulemusel väärtuslikust põllumajandusmaast välja arvatud maa-aladele ei laiene käesolevas peatükis määratud kasutustingimused.

Kuna väärtuslike põllumajandusmaade kaardikiht on ajas muutuv, ei ole see üldplaneeringuga kehtestatav vaid informatiivne. Vastav info on lisatud maakasutusplaanile. Väärtuslikku põllumajandusmaad käsitleva õigusakti kehtestamisel tuleb järgida sellega sätestatavaid tingimusi ja nõudeid.

Väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutustingimused:

1. väärtuslik põllumajandusmaa hoida põllumajanduslikus kasutuses;
2. metsastamine ei ole lubatud, kuid väärtuslikule põllumajandusmaale võib mulla kaitseks, kliimakahjustuste leevendamiseks või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesistamiseks rajada või lasta looduslikult tekkida maastikuelementidel, nagu puuderida või -hekk, kiviaed või puudesalu. Samuti võib väärtuslikku põllumajandusmaad kasutada taimlana, puukoolina või kuni viie aasta vanuse raieringiga puude ja põõsaste kasvatamiseks;
3. väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamisel:
 - 3.1. paigutada ehitised eelkõige olemasoleva tee äärde ja kõlviku piirile, vältides põllumassiivide tükeldamist;
 - 3.2. uute teede rajamist võimalusel vältida. Juurdepääs ehitisele lahendada eelkõige olemasolevaid teid kasutades. Kui juurdepääsuks tee rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on vältimatu, rajada tee viisil, mis põllumassiivi kasutust võimalikult vähe kahjustaks.

5.7. VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD JA AVATUD

LOODUSMAASTIKUD

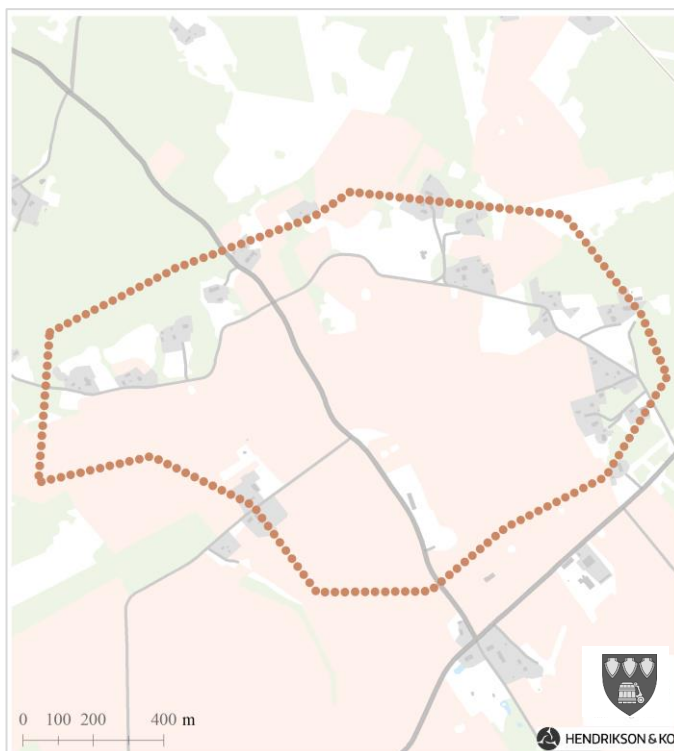
5.7.1. VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD

Väärtuslike maastike määramise aluseks on Harju maakonnaplaneering 2030+ täpsustades Kurtna väärtusliku maastiku piiri.

Saku vallas on väärtuslikuks maastikuks määratud **algupärased ajastumaastikud Üksnurme ja Kurtna**. Algupärased ajastumaastikud on traditsioonilised

kultuurmaastikud, kus on säilinud ajalooline asustusstruktuur või ajalooline maastikumuster, mille kaitsmine aitab säilitada erinevate piirkondade kohalikku eripära.

Üksnurme – hästi säilinud avatud põllumajandusmaastik. Väärtuslik maastik hõlmab ka ajaloolist küla, kuid ajalooline külastruktuur ei ole enam säilinud.



Skeem 10. Üksnurme väärtuslik maastik.

Üldplaneeringuga on Üksnurme küla keskosa määratud avatud loodusmaastikuga alaks (vt skeem 12), hõlmates väärtusliku maastiku osana ka külamajapidamisi.

Kurtna – väärtuslikuks määrati küla keskosa koos loodusmaastikuga.

Hoonestusest väärrib esiletoomist endise linnukasvatuse katsejaama keskushoone (1966, arhitekt Valve Pormeister), mis esindab ühte tolle ajastu maa-arhitektuuri parimat näidet. Hoonel on säilinud autentne välisilme ja originaalsisustus.



Skeem 11. Kurtna väärtuslik maastik.



Tingimused väärtuste säilitamiseks:

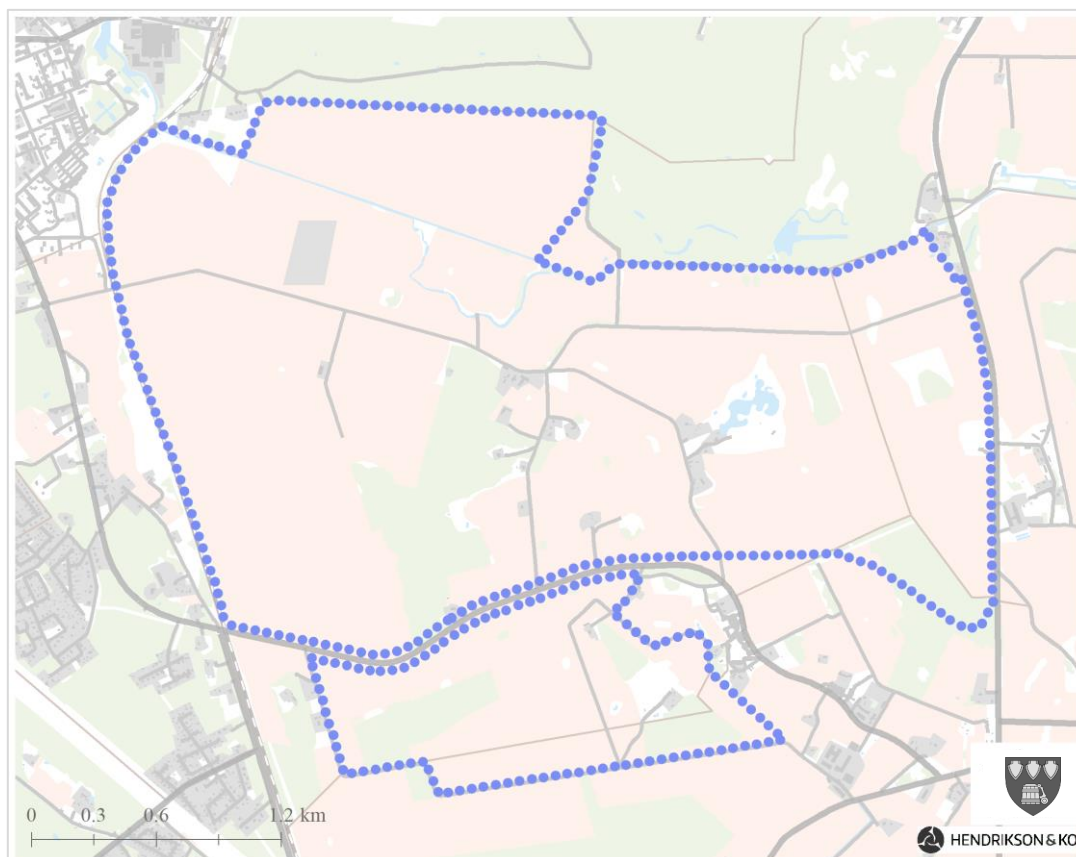
1. uute hoonete püstitamisel tuleb jälgida kohalikku hoonestuslaadi – hoonete paiknemist teede (piki- või otsaküljega tee suhtes), kõlvikute, naaberalade õuema suhtes, traditsioonilisi ehitusmahtusid ja -materjale, hoonete kõrgust, arhitektuurseid lahendusi;
2. Kurtna väärtuslikul maastikul säilitada hooned võimalikult autentsel kujul ning arvestada muinsuskaitse tingimustega;
3. tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide ja muude kõrgrajatiste kavandamine ei ole lubatud. Objektide asukoha valikul on soovitatav igal konkreetsel juhul lähtuda ekspertide maastikuanalüüsist;
4. päikeseelektrijaamade rajamine ei ole lubatud.

5.7.2. AVATUD LOODUSMAASTIKUD

Hoonestuse kavandamisel tuleb säilitada piirkonnale omane reljeef ja maastikumuster. Loodusmaastikule avanev vaade säilitada hoonete ja rajatiste n-ö maastikku peitmise võtte abil, kasutades selleks looduslikke võimalusi (looduslikud pinnavormid, hoonestust varjavad metsatukad, rajatav kõrghaljastus vms).



Skeem 12. Avatud loodusmaastikud Rahula ja Üksnurme külas.



Skeem 13. Avatud loodusmaastikud Kajamaa, Tõdva ja Lokuti külas.

5.8. VEEKOGUD

Suuremad veekogud on Männiku järv, Tammemäe järv, Raku järv ja Valdeku karjäär. Lisaks läbivad valda Vääna, Keila ja Pääsküla jõgi ning Angerja oja. Veekogudel ja nende kaldaaladel on eelkõige puhkeotstarbeline kasutus.

Valdeku karjääris asub olemasolev supelrand. Supelrannad on kavandatud Tammemäe järve, Kõrnumäe karjääri ja Kiisa alevikku Keila jõe äärde. Tammemäe järve ja Kõrnumäe karjääri äärset ala on võimalik supelrannana arendama hakata pärast kaevandamistegevuse lõppemist ja ala korrastamist.

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale ja avalikkusele suunatud puhkeotstarbega veekogudele on juurdepääs tagatud üldkasutatavate puhke- ja haljasalade, riigi- ja kohalike teede ning supelrandade kaudu.

Kallasraja sulgemist üldplaneering ette ei näe.

Veekogude ääres ehitamisel tuleb arvestada õigusaktidega määratud kitsendustega ja erisustega. Kliimamuutustest tulenevalt tuleb vooluveekogude piiranguvööndites tegevuste kavandamisel arvestada suurema kaldaerosiooni ohu võimalusega.

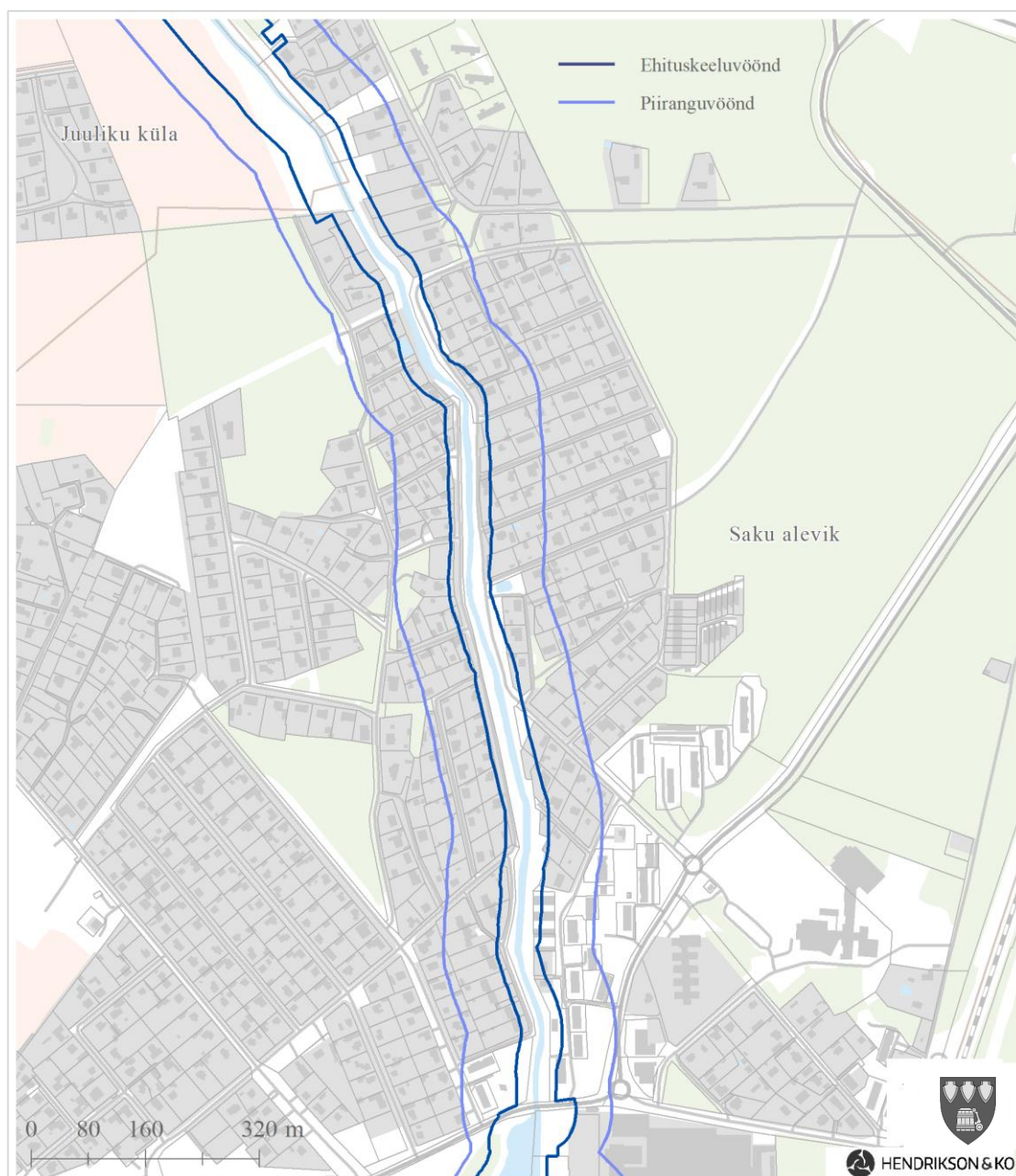
Edaspidistes tegevustes arvestada perioodi 2022-2027 Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavaga seatavaid eesmärke, meetmeid, suuniseid ja piiranguid ning vajadusel teha sellekohast koostööd teiste osapooltega (sh teiste omavalitsustega).



5.8.1. KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE

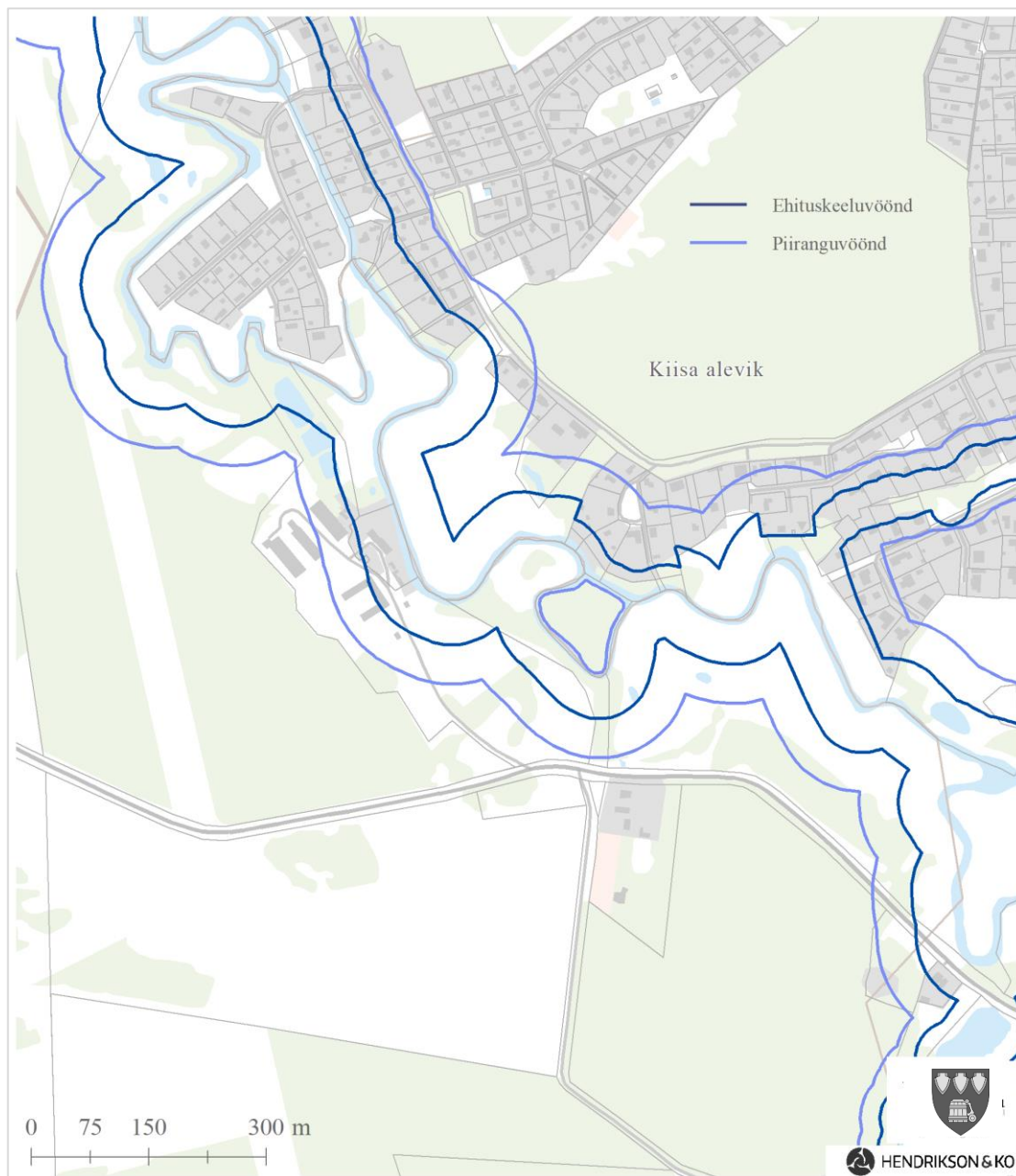
Keskkonnaamet andis 4.05.2022 kirjaga nr 7-13/22/4587-3 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks järgmiselt:

Saku alevikus Vääna jõe vasakkaldal Silla tn 2a kinnistu lõunapiirist (katastritunnus 71801:001:2216) põhja suunas kuni Laane tn 38 (katastritunnus 71801:011:0070) kinnistu põhjapiirini ning Vääna jõe paremkaldal Kannikese tn1//3//3a//7//Tallinna mnt 1kinnistu lõunapiirist (katastritunnus 71901:001:0432) põhja suunas kuni Mõtuse tn 8 (katastritunnus 71801:002:0008) loodepiirini 25 meetrini Vääna jõe põhikaardile kantud veepiirist.



Skeem 14. Alad, mille osas Keskkonnaamet andis nõusoleku Vääna jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Kiisa alevikus Kopra tn 11 kinnistu (katastritunnus 71812:001:0006) läänepiirist kuni Kopra tn 5 kinnistu (katastritunnus 71812:001:0003) idapiirini ning Jõekääru tn 23 (katastritunnus 71812:002:0090) kinnistul kirjeldatud ulatuses (minimaalselt 12 m Keila jõe tavalisest veepiirist).



Skeem 15. Alad, mille osas Keskkonnaamet andis nõusoleku Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

5.9. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Reoveekogumisalal ja/või perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine kohustuslik. Ajutised lokaalsed lahendused



ei ole arendusalade puhul lubatud. Perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitamise kohustus huvitatud isikul.

Tiheasustusega alal, mis on väljaspool reoveekogumiala ja väljaspool perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavat ala, on lubatud lokaalsed reoveelahendused kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valmis ehitamiseni.

Hajaasustusega alal ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaarendamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud, kuid on soovitatav, kui see on tehniliselt võimalik ja majanduslikult otstarbekas. Reoveed tuleb juhtida lekkekindlatesse reovee kogumismahutitesse, mida vastavalt täituvusele tühjendatakse purgimiskohta. Omapuhasti kasutamine ja heitvee suublasse juhtimine 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. Salvkaevude rajamine ei ole soovitatav kuna ülemise põhjaveekihi vesi on tundlik pinnase reostuse suhtes.

TULETÕRJE VEEVARUSTUS¹⁸

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse ja määruse kohaselt. Tuletõrje veevajadus määratakse kindlaks olenevalt hoonestusest või ehitise kasutamisest.

Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on:

1. tagatud kustutusvee kättesaadavus;
2. arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel;
3. arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega.

Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis.

Kui kustutusvee allikana kasutatakse ühisveevärki, arvestatakse tuletõrje veevarustuse projekteerimisel veevõrgu hüdraulilist režiimi, veetarbimist ning vajaduse korral alternatiivsete veeallikate kasutamise võimalusi. Kui ehitisele ei ole tagatud vajalikku kustutusvee vooluhulka tuletõrjehüdrandist, tagatakse puuduolev veehulk loodusliku või tehisveekogu või tuletõrjeveereservuaari kustutusveega.

Tuletõrje veevõtt lahendatakse hüdrantide või tuletõrjeveemahutite baasil. Tuletõrje veevõtukohtad peavad olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ja kasutamist. Tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus.

Tuletõrje veevõtukohtad on kantud maakasutusplaanile ja esitatud seletuskirja lisis 1.

¹⁸ Tehniliste vahendite ja rajatiste kogum, mis tagab kustutusvee saamise ja andmise tulekahju puhkemisel.

SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

1. säilitada tuleb tasandusrajatistena toimivate kraavide süsteem. Kraavide eesmärk on pikendada sademevee kokkuvooluaega. Ühtlasi töötavad tasandusrajatised ka settebasseinidena ja ühtlustavad sademevee kontsentratsiooni;
2. kraavid tuleb säilitada ja hoida omaniku poolt korras, et tagada nende nõuetekohane toimimine ja liigvee äravool;
3. tuleb vajadusel võtta kasutusele tehnilised lahendused, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, viibetiigid, liigendatus jms);
4. parkimisaladel, kus parkimiskohtade arv on enam kui 20 tuleb sademevee nõuetekohase kvaliteedi tagamiseks võtta kasutusele õli-, bensiini- ja liivapüüdurid;
5. aladel, kus esinevad soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused, soodustada sademevee pinnasesse immutamist, eelistada looduslähedasi lahendusi;
6. haljasaladel ja krundidel on eelistatud sademevee immutamine oma krundil. Selleks tuleb tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale vms lahendusi;
7. sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada detailplaneeringutes ja ehitusprojektides, võttes võimalusel kasutusele looduslähedasi ja kombineeritud sadeveelahendusi.

5.10. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Olemasolevaid ja planeeritavaid teid, tänavaid, jalgratta- ja jalgteid ning neid teenindavat taristut käsitletakse liikluse maa-alana. Täpsed lahendused ja rajatiste asukohad määratakse detailplaneeringu või ehitusprojektiga.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted

1. teedel tuleb tagada ohutu liiklemine;
2. pöörata enam tähelepanu vähemkaitstud liiklejatele – (jalakäijad, jalgratturid, erivajadusega liiklejad jms);
3. rakendada liikluse rahustamise võtteid mootorsõiduki ja kergliikluse omavahelise konflikti ennetamiseks ja/või vähendamiseks;
4. tagada tänava/tee ületamise võimalused mõistliku vahemaa tagant, arvestades harjumuspäraseid, sihtpunktide vahelisi liikumissuundi ning ühistranspordipeatuste asukohti;
5. tagada tänavate ja üldkasutatavate alade ning -objektide piisav valgustatus;
6. tagada võimalusel jalakäijate ja kergliiklejate sujuv ja otsesuunaline liikumine.

5.10.1. 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. Põhimaanteedel on prioriteediks läbiv liiklus ning kiire ühenduse tagamine regioonide vahel.



Riigiteedel on kaitsevöönd, kaitsevööndi laius on määratud ehitusseadustikus. Üldplaneeringu joonist tuleb alati vaadelda koos asja- ja ajakohaste seadusest tulenevate kitsendustega. Seadusandluse muutumisel lähtutakse kaitsevööndi laiuse määramisel vastavast õigusaktist.

Tee kaitsevööndi laius riigitee lõikudel, mis on üldplaneeringuga määratud (erisused kehtiva õigusaktiga), on kantud maakasutusplaanile (joonis 1) ja teede ja tehnovõrkude joonisele (joonis 5).

Tee funktsioonist lähtuvalt **määrab üldplaneering** Transpordiameti ettepanekul **tee kaitsevööndi** (erisus kehtiva õigusaktiga)¹⁹ riigitee lõikudel järgmiselt:

1. Kiisa alevikus riigitee nr 11240 Tõdva-Hageri km 4,580–4,970 (aleviku piirist kuni Kevade tänava ristmikuni) – tulenevalt asjaolust, et riigitee servas olemasolev hoonestus puudub, riigitee kaitsevöönd vasakul pool teed 30 m;
2. Kiisa alevikus riigitee nr 11152 Kirdalu-Kiisa km 4,260–4,700 – tulenevalt asjaolust, et riigitee servas olemasolev hoonestus puudub, riigitee kaitsevöönd vasakul pool teed 30 m;
3. Saku alevikus riigitee nr 11420 Saku-Laagri km 0,290–1,240 (Aruheina (71801:001:1886) katastriüksusest aleviku piirini) – tulenevalt asjaolust, et maantee täidab läbiva liikluse teenindamise otstarvet ja riigitee servas olemasolev hoonestus puudub, riigitee kaitsevöönd mõlemal pool teed 30 m;
4. Saku alevikus riigitee nr 11340 Tallinn-Saku km 9,120–9,830 (aleviku piirist kuni katastriüksuste Ülase parkmets (71801:011:0081) ja Tallinna mnt 10c (71901:001:0028) piirini) – tulenevalt asjaolust, et maantee täidab läbiva liikluse teenindamise otstarvet ja riigitee servas olemasolev hoonestus puudub, riigitee kaitsevöönd mõlemal pool teed 30 m.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

1. vältida tuleb kohaliku liikluse suunamist transiitliiklusega teele;
2. liiklusohutuse ja sõidusujuvuse tagamiseks ei ole põhimaanteedele nr 4 ja nr 11, tugimaanteele nr 15 ja kõrvalmaanteele nr 11420 (perspektiivis 2+2 maantee lõik) uusi samatasandilisi ristumiskohti rajada lubatud. Liitumine põhimaanteedega toimub ainult kas üldplaneeringuga kavandatud või hilisemas etapis (eri)planeeringuga kavandatud sõlmede kaudu. Olemasolevad üksikute kinnistute ristumiskohad säilivad senise maakasutuse tarbeks ega jää pikas perspektiivis kasutusele. Liiklusohutuse kaalutlusel võib maantee rekonstrueerimise käigus sulgeda olemasolevaid mahasõite, kuid kinnistutele tuleb säilitada juurdepääs senise maakasutuse otstarbeks. Mahasõidu likvideerimisega kaasneb vajadus uute koguja- ja/või juurdepääsuteede rajamiseks. Olemasoleva mahasõidu või juurdepääsu likvideerimisel tagatakse kinnistule uus juurdepääs ning lahendus leitakse koostöös Transpordiameti, valla ja maaomanikuga;
3. riigiteedel, mille liiklussagedus ületab 6000 autot ööpäevas, tuleb juurdepääsud tagada kohalike teede või kogujateede kaudu;

¹⁹ Riigitee kaitsevööndite ulatused väljendavad Transpordiameti kui riigitee ohutuse eest vastutaja jaoks vajalikku kaalutlusruumi planeerimis- ja projekteerimisprotsessis. Suuremad, kui 10 m kaitsevööndid alevikes on vajalikud siis, kui kiiruspiirang on ≥ 70 km/h, liikluskeskkond ei toeta kehtivat kiiruspiirangut, nähtavus on piiratud, liiklussagedus on kõrge ja/või kus ehitusloakohustuslike ehitiste ehitamine riigitee kattest 10 m kaugusele võib avaldada eeldatavalt olulist negatiivset mõju inimeste tervisele, varale ja/või heaolule ning vajab koha- ja lahenduspõhist kaalutlemist.

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. Uute elumupiirkondade planeerimisel suurema liiklussagedusega riigiteede äärde on soovitatav lähtuda KSH poolt antud leevendusmeetmetest ja orienteeruvatest vahekaugustest, mis on toodud peatükis 6 „Müra“;
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 igatüüpi 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. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
9. üldjuhul arendusalade sademevett riigimaantee kraavidesse ei juhita;
10. üldjuhul tehnovõrke riigitee transpordimaale ei paigutata, kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks. Erisused lahendatakse koostöös Transpordiametiga.

Üldplaneeringu joonisele on kantud planeeritavad ja rekonstrueeritavad teed:

1. rekonstrueeritav Tallinn-Pärnu-Ikla maantee – olemasolevas trassi koridoris koos eritasandiliste ristmike/ristetega. Liikluskorraldust ja kitsendusi tuleb arvestada vastavalt Harju maakonnaplaneeringut täpsustavale teemaplaneeringule „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi koridori asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“.
Teemaplaneeringuga on määratud **trassi koridor laiusega 650 m**, trassi koridori sees paiknev tee ja tee kaitsevööndi ala laiusega 150 m. Eritasandiliste ristmike piirkonnas on trassi koridor ja tee ning tee kaitsevööndi ala määratud ulatuslikum, et tagada hilisemate projekteerimistööde käigus ristmiku plaani- ja vertikaallahenduse täpsustamise võimalus. Tee ja tee kaitsevööndi alas võib ehitada uusi hooneid ja rajatisi ning rajada istandusi Transpordiameti nõusolekul;
2. rekonstrueeritav, sh oluliselt muudetav riigitee nr 11420 Saku-Laagri km 1,5-5,8. Üldplaneeringuga määratakse **trassi koridor laiusega 150 m** ja liiklussõlmede ruumivajadus piki teed 1000 m ja põiki teed 500 m;
3. rekonstrueeritav, sh oluliselt muudetav riigitee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi. Üldplaneeringuga määratakse **trassi koridor 150 m** ja liiklussõlmede põhimõttelised asukohad, ruumivajadus piki teed 1000 m ja põiki teed 500 m. Luige-Lokuti piirkonnas on määratud **trassi koridori alternatiivsed asukohad**. Enne lõpliku otsuse tegemist maantee trassi täpse asukoha osas (Luige-Lokuti piirkonnas), tuleb projekteerimise etapis läbi viia trassialternatiivide põhjalik võrdlus, hinnates alternatiivide elluviimisega kaasnevaid mõjusid (nii inim- kui looduskeskkonnale). Sobivaim maantee trassi asukoht otsustatakse Transpordiameti ja valla koostöös;
4. Rahula eritasandiline ristmik; vajalik eelkõige kohaliku teedevõrgu toimimiseks ja üldplaneeringuga planeeritud maakasutuse realiseerimisel (elamu-, äri- ja tootmiskaadele) juurdepääsude tagamiseks. Kuna Rahula ristmiku tagamine ei



ole ilmtingimata vajalik riigi teedevõrgu toimimiseks, vaid eelkõige kohalikest huvidest lähtuvalt, siis tõenäoliselt lähemate aastakümnete perspektiivis puudub riigipoolne huvi ristmiku väljaehitamiseks ja selle peavad välja ehitama kohalikud arendajad. Rahula ja Saue külades üldplaneeringuga kavandatud äri- ning äri- ja tootmismaa juhtotstarbega aladele juurdepääsuks ning nende hoonestamiseks on antud ristmiku väljaehitamine kohustuslik, st ristmiku valmimine on eelduseks vastavate äri- ja tootmishoonete ehituslubade väljastamisele.

Trasside koridorid tuleb hoida ehitistest vabana (kui ei ole saadud Transpordiameti nõusolekut), et võimaldada taristu väljaehitamist (eritasandilised liiklussõlmed, kogujateed, jalgratta- ja jalgteed, tee rekonstrueerimine või tee uues asukohas). Planeeritud taristu väljaehitamine tagab teedel sõidu sujuvuse ja ohutuse.

5.10.2. KOHALIKUD TEED

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

Eratee on võimalik määrata avalikult kasutatavaks teeks, kui eratee teenindab viit või enamat eluaset. Eluase tähendab ruumi, kus inimene elab, on see siis korter või maja. Eratee avalikuks kasutamiseks määramine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele. Kohalike teede ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee kaitsevööndi laius hajaasustusega alal on 20 m teekatte servast. Tiheasustusega alal on tee kaitsevööndi laius 10 m teekatte servast.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

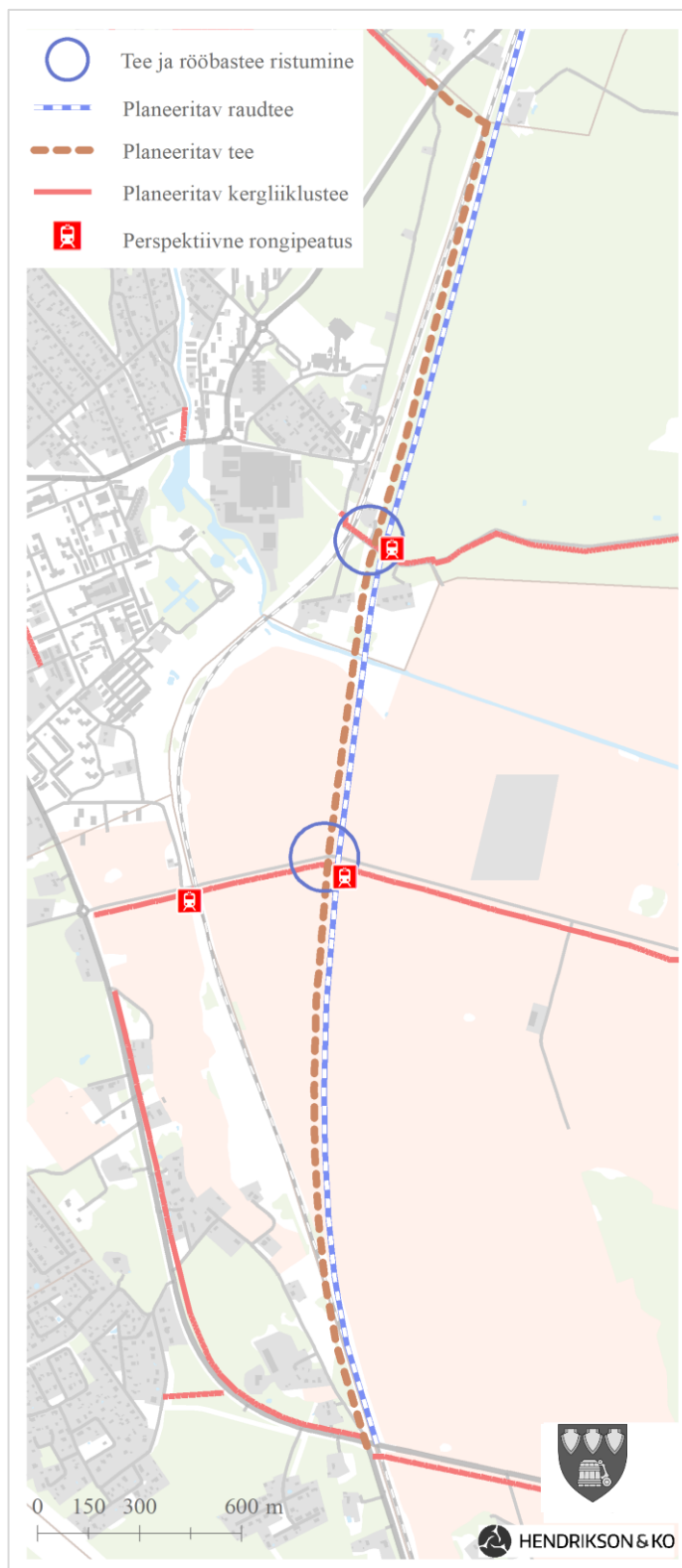
1. uute teede planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb üldjuhul moodustada eraldi transpordimaa maaüksus;
2. tiheasustusega alal teede kavandamisel on aluseks linnatänavate projekteerimise normid.

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

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

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

Planeeritav Saku aleviku idapoolne ümbersõidutee võimaldab läbiva liikluse ümber suunata ning vähendada liikluskoormust Saku alevikus (vt skeem 16 ja peatükk 5.11). Alternatiivne lahendus on ümbersõidutee rajada Tallinn-Rapla-Lelle raudtee õgvendamise järgselt raudtee tammile.

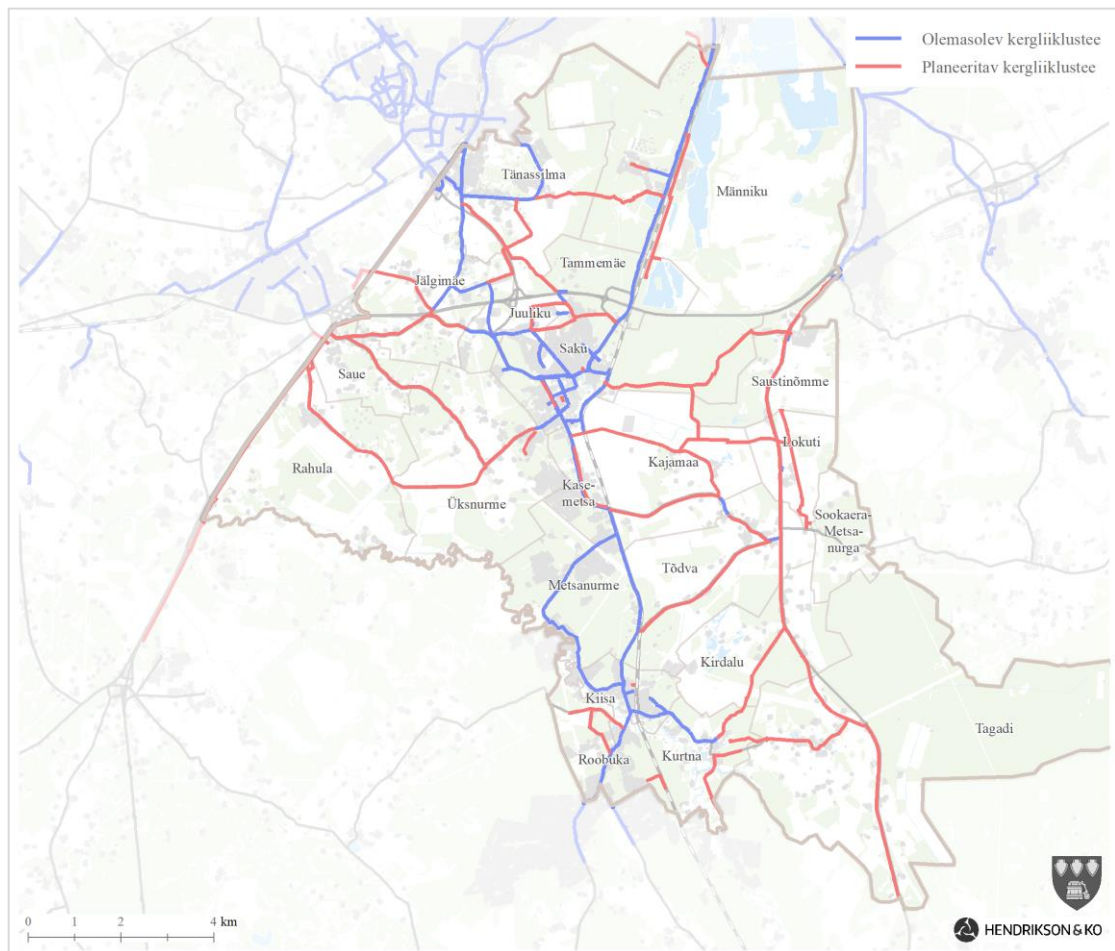


Skeem 16. Ümbersõidutee ja Tallinn-Rapla-Lelle raudtee õgvendus Saku alevikust idas.



5.10.3. JALGRATTA- JA JALGTEED

Kergliiklus on keskkonnasäästlik, kõikidele vanusgruppidele sobiv liikumisviis, mis on oluline ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks. Üldplaneeringuga planeeritakse täiendavalt jalgratta- ja jalgteid eesmärgiga tagada kergliiklejatele mugav ja ohutu liikumisvõimalus sihtpunktist sihtpunkti. Üldplaneeringu üldistusastet arvestades määratakse jalgratta- ja jalgteede vajadus ning põhimõttelised asukohad, kuid ei määrata ruumivajadust.



Skeem 17. Jalgratta- ja jalgteede võrgustik.

Jalgratta- ja jalgteede ning jalgrattaparklate rajamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. jalgratta- ja jalgteede täpne paiknemine ja ruumivajadus (nt teepool; täpne, loogiline ja vajadustest lähtuv algus- ja lõpp-punkt, tee/tänavaga ületuskohad, paiknemine maaüksusel vms) määratakse liigilt täpsema planeeringu või ehitusprojektiga;
2. üldjuhul tuleb kergliiklus autoliiklusest eraldada ning tihedama kergliikluse korral ka jalgratturid ja jalakäijad üksteisest eraldada;
3. olemasolevad ja kavandatavad läbipääsud (tunnelid) valgustada, et tagada kasutajate ohutus;
4. luua kergliiklejale ohutud lahendused liiklemiseks ja tee/tänavaga ületamiseks – arvestada erinevate vanusegruppide vajadusi (mugav kasutada nii

- lapsevankri kui ratastooliga), rajada laued peale- ja mahasõidud, ristumisel sõiduteega tagada piisav nähtavus, ohutus jne;
- jalgratta- ja jalgteede äärde paigutatud märgid, pingid, rattaparklad vms ei tohi kergliiklejaid segada;
 - jalgratta- ja jalgteede võrgustiku arendamise jätkutegevustes arvestada Harju maakonna arengustrateegia 2035+ lisa 1 toodud Lääne-Harjumaad ja Ida-Harjumaad ühendav Kanama-Saku-Luige jalgratta- ja jalgteede läbimurdega.

5.10.4. PARKIMINE

Parkimise korraldamisel ja parklate kavandamisel arvestada:

- parkimine elamu-, üldkasutatavatel- ja ettevõtlusaladel lahendada omal krundil arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega;
- parklate kavandamisel arvestada riskasutuse võimalusi;
- jalgrattaparklad rajada üldkasutatavate alade ja hoonete (pood, bussijaam, raudteejaam, raamatukogu, kool, vallavalitsus vm asutus, rahvamaja jne), korterelamute, ärihoonete ning ettevõtlusalade juurde. Jalgrattaparklad peavad olema kasutajale lihtsasti ligipääsetavad, lukustamist võimaldavad, üldjuhul raamkinnitust võimaldavad ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstud ning valgustatud;
- suuremate kui 20 kohaliste parklate kavandamise põhimõtted:
 - rajada keskkonnasäästlikud sademeveelahendused (sademevee puhastamine või puhverriba²⁰ ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine²¹);
 - avalike ning olulisi teenuseid pakkuvate hoonete puhul paigutada suurem osa parkimiskohtadest võimalusel hoone külgedele või taha, mis loob kergliiklejasõbraliku keskkonna, kus jalakäija/jalgrattur pääseb vahetult ligi olulistele hoonetele, läbimata selleks parkimisalad;
 - parkimisalad liigendada haljastusega, et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ja vajadusel suunata jalakäijate liikumist;
 - kasutusele võtta tehnilisi lahendusi (nt õli-bensiini-liivapüüdurid), millega tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet;
- liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korra kohaseks kasutamiseks ei ole väljaspool tiheasustusega alasid parkimine riigiteel üldjuhul lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade (puhkeala, supelrand jm), täpsemal planeerimisel kavandada lahendus, kus parkimine toimub (eelistatult) arendusalaga samal teepoolel;
- elamualade juurde ei ole lubatud parkida üle 10 m pikkustel transpordivahenditel.

²⁰ Loodusliku taimekattega kaldpind kõvakattega pinna kõrval, kuhu vertikaalplaneerimise tulemusena suunatakse sademevesi.

²¹ Killustik, tugevdatud muru, poorne asfalt, vett läbi laskvad tänavakivid.





Haljastusega liigendatud parkimisala Tallinnas, Haven sadamas. Foto Hendrikson&Ko.

5.11. RAUDTEE

Valla territooriumi läbib põhja-lõunasuunaliselt Tallinn-Rapla-Lelle raudtee. Raudteepeatused asuvad Saku alevikus, Kasemetsa külas, Roobuka külas ja Männiku külas. Raudteejaam on Kiisa alevikus.

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, Saku ja Luige piirkond.

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

Olemasolevat ja planeeritavat raudteed ning neid teenindavat taristut käsitletakse liikluse maa-alana.

Planeeritav raudteetaristu:

1. Tallinn-Rapla-Lelle raudtee õgvendus Saku alevikust idas; planeeringuga määratakse raudtee **trassi koridor laiusega 100 m**, mis kulgeb Tammemäe, Männiku ja Kajamaa külas (vt skeem 16);
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 raudtee täiendav rööbastee**, mis kulgeb valdavalt olemasoleva raudteega paralleelselt, kuid Sakus alevikust idas kulgeb raudtee õgvendamiseks määratud raudtee trassi koridoris; võimaldab suurendada reisirongiliikluse paindlikkust ning erisuunal liikuvate reisirongide möödumist Saku peatuskohas (perspektiivis Saku jaam);
4. Harju maakonnaplaneeringuga „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukohta määramine“ on määratud Rail Baltic raudtee **trassi koridor laiusega 350 m** raudtee ja teenindava taristu välja ehitamiseks.

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ on fikseeritud uus põhimõtteline ühendusraudtee olemasoleva Tallinna-Lelle-Viljandi raudteeharu ja planeeritud Rail Baltic raudtee vahel, mille üks võimalikest alternatiividest on üldplaneeringus kajastatud ka kui „perspektiivne ühendusraudtee“.

Perspektiivse ühendusraudtee koridori täpne asukoht valitakse alternatiivide võrdluse teel riigi eriplaneeringu koostamise tulemusena, arvestades seejuures ka sotsiaalmajanduslikke ja keskkonnale avalduvaid mõjusid. Antud ühendusraudtee riigi eriplaneering algatatakse juhul, kui Eesti Vabariik otsustab Tallinn-Lelle-Viljandi raudtee rekonstrueerida 1435 mm rööpmelaiusele.

Planeerimis- ja ehitustegevusel tuleb:

1. raudtee trassi koridorid ja perspektiivne ühendusraudtee koridor hoida ehitistest vabana, et võimaldada raudtee ja raudteeinfrastruktuuri ning eritasandiliste liiklussõlmede, ristete, kogujateede, jalgratta- ja jalgteede jne välja ehitamist;
2. ebaseaduslike raudteeületuskohtade tekke vältimiseks tupiktänavaid mitte planeerida ja projekteerida;
3. kombineerida erinevaid müra ja vibratsiooni vähendavaid meetmeid: parandada hoone välispiirde (sein, aken) heliisolatsiooni, tundlikumad eluruumid paigutada raudtee vastasküljele, kasutada vibratsiooni levikut vähendavaid materjale ja konstruktsioonilahendusi (vt täpsemalt KSH aruanne peatükk 4.4.1);
4. uute elamualade planeerimisel raudtee äärde lähtuda KSH poolt antud soovituslikest vahekaugustest, vt peatükk 6 „Müra“;
5. tuulikute kavandamisel Rail Baltic raudtee vahetusse lähedusse peavad need olema vähemalt nende kõrgusega võrdsel kaugusel raudteerajatisest. Masti kõrgusele tuleb juurde arvestada ka tiiviku laba pikkus;
6. raudteede projekti koostamisel tuleb arvestada olemasolevate elu- ja ühiskondlike hoonetega ja raudtee projekteerida hoonetest võimalikult kaugemale, et leevendada raudteeliiklusega kaasnevaid mõjusid.



5.12. KÕRGEPINGELIINID

Lisanduva koormuse 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 koormuste kasvu tõttu moodustub kaks 330 kV liini-Kiisa-Harku ja Aruküla-Kiisa.

Seoses Rail Baltic raudtee rajamisega kavandatakse kõrgepingeliini koridor Kirdalu ja Tõdva külas Rail Baltic raudtee trassist lääne poole, paralleelselt raudteega.

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

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 trassi koridori asukohta määrav täiendav planeering;
2. elektriliinide kavandamisel ja rekonstrueerimisel alevikes kaaluda võimalusel maakaabli rajamist;
3. kõrgepingeliinide kõrgus peab tagama raskeveokite ja põllumajandustehnika liikumisvõimalused.

5.13. TAASTUVENERGIA

VÄIKETUULIKUD²²

Hajaasustusega alale võib püstitada oma majapidamise ja ettevõtluse tarbeks väiketuuliku. Väiketuulik on tuulik, mille maksimaalne kõrgus maapinnast tuuliku laba tipuni on kuni 30 m.

Väiketuuliku paigaldamiseks ei ole üldjuhul vajalik koostada detailplaneeringut.

Tiheasustusega aladele on väiketuulikute püstitamine keelatud.

²² Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni (ETEA) korraldatud väiketuulikute ümarlaval jaanuaris 2012. a. otsustati Eestis väiketuulik defineerida tuuliku kogukõrgusega kuni 30 m. Kaitseministeeriumi ja ETEA koostöös on täpsustamisel, millistel tingimustel on väiketuulikuid Eesti erinevates piirkondades rajada võimalik. Ka vajab ETEA hinnangul kiirete tehnoloogiliste arengute tõttu üle vaatamist kokkuleppeline väiketuulikute definitsioon (sh kõrgus), vastava käsiraamatu ("Väiketuulikute ABC") uuendamine on lähiajal plaanis.

Väiketuulikute püstitamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. tuuliku masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda naaberkinnistu elamu õuealale ega üldkasutatavale puhkealale;
2. ehitusprojekti juurde lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise (varjukaart) tulemused. Tuuliku poolt tekitatud müra peab lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama kehtestatud normtasemetele;
3. koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada juba tuulikute paigaldamist kavandades veendumaks, et tagatud on riigikaitseliste ehitiste töövõime;
4. arvestada kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealused liigid, kaitstavad looduse üksikobjektid) säilimisega ning kavandada tegevust viisil, et tegevus ei avaldada negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja nende kaitse-eesmärkidele.

Põhivõrguga ühendatavaid tööstuslike elektrituulikuid Saku valla territooriumile ei planeerita, kuna tuulikud võivad häirida riigikaitseliste ehitise töövõimet²³.

PÄIKESELEKTRIJAMAD**Päikeseelektrijaamade rajamisel tuleb lähtuda järgnevast:**

1. päikeseelektrijaamade rajamine ei ole lubatud väärtuslikel maastikel, rohelises võrgustikus, väärtuslikul põllumajandusmaal ja metsamaal;
2. rohelises võrgustikus, väärtuslikul põllumajandusmaal ja metsamaal ning väärtuslikel maastikel tuleb päikesepaneelid paigaldada hoonete katustele, erandjuhul on päikesepaneelide rajamine lubatud majapidamise õuealale;
3. eelistada väheväärtuslike alade kasutamist, nt väheviljakad põllumajandusmaad, elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvad lagedad ja vähemetsased alad jms;
4. tiheasustusega aladel ja miljööväärtuslikel aladel tuleb vältida päikesepaneelide paigaldamist maapinnale;
5. päikeseelektrijaamade kavandamisel tuleb kaaluda detailplaneeringu algatamise vajadust;
6. päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele. Nimetatud nõuetele ja standarditele mittevastav päikeseelektrijaam võib vähendada riigikaitseliste ehitiste töövõimet.

MAASOOJUSENERGIA

Maakütte rajamisel tuleb võimalikult palju säilitada kõrghaljastust.

Tiheasustusega alal ei tohi horisontaalse või spiraalse maakütte kollektor jääda naabermaaiüksustele üldjuhul lähemale kui 2 m, et võimaldada naabritel ilma probleemideta puude või heki kasvatamist.

²³ Suunised tuuleenergia tootmiseks arendusalade kavandamiseks üldplaneeringutega esitas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostöös Kaitseministeeriumiga 2020. a. jaanuaris. Saku vald kuulub omavalitsuste hulka, kus tuuleenergeetika arendamiseks üldplaneeringuga arendusalasid riigikaitselistest piirangutest tulenevalt ei ole võimalik planeerida 15+ perspektiivis. Arvestades üldplaneeringu ajalist perspektiivi, tuuleenergia arendamise võimalust ja arendusalade määramist üldplaneeringu koostamisel ei käsitleta.



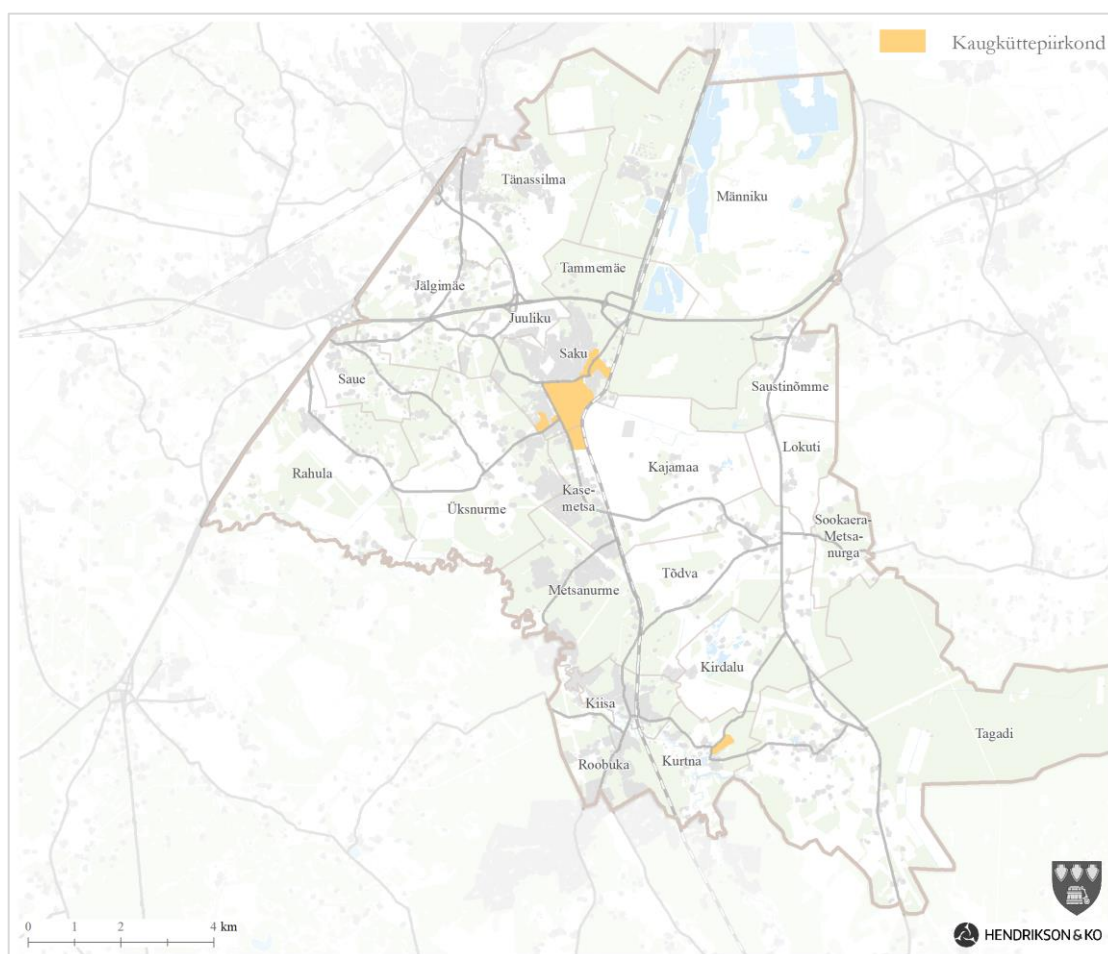
Maasoojus puuraukusid võib rajada tingimusel, et puuraugud jäävad Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekihist ülespoole. Puuraukude asukohad tuleb valida nii, et kõik nende elemendid jäävad maaüksuse enda piiresse ja objekti rajamine ei tohi mõjutada naabermaaüksuste sihipärast kasutamist ega takistada naabritel samalaadsete rajatiste planeerimist ja ehitamist.

5.14. SOOJAVARUSTUS

Üldplaneeringuga määratud kaugküttepiirkonnas on uusehitisteks planeeritaval maalal võrguga liitumine kohustuslik, välja arvatud juhul, kui juba kasutatakse muid alternatiivseid kütteallikaid.

Võrguga liitumine ei ole kohustuslik põhjendatud juhtudel omavalitsuse kaalutusotsuse alusel. Võrguga liitumise, võrgust eraldumise tingimused ja erisused (millistel juhtudel ei ole võrguga liitumine kohustuslik) kinnitatakse valla õigusaktiga.

Kaugküttepiirkonnas võivad tarbijad lisaks kaugküttevõrgust saadavale soojusele kasutada ka kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat selle tootjatelt.



Skeem 18. Üldplaneeringuga määratud kaugküttepiirkonnad.

Kaugküttega liitumise kohustust õigustab elukeskkonna kaitse vajadus, kuna kaugküte tagab suurema energiasäästu ja puhtama välisõhu võrreldes mitmete alternatiivsete

küttelahendustega. Liitumise kohustus on määratud arvestades ka asjaolu, et kaugküttevõrk saab tõhusalt ja tarbijate huvide kohaselt toimida vaid siis, kui sellel on piisavalt suur tarbimiskoormus.

Vajadusel on uue kaugküttepiirkonna määramine ja piiride täpsustamine üldplaneeringu kehtestamise järgselt lubatud, lähtudes valla soojusmajanduse arengukava ülevaatamise tulemustest või uuest arengukavast.

Väljaspool kaugküttepiirkonda on soojavarustus lahendatud lokaalkütte kaudu.

5.15. MAAPARANDUSSÜSTEEMID

Saku vallas 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.

Maaparandussüsteemi maa-alal tuleb igasugune ehitustegevus kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Maaparandussüsteemide asukohad on määratud Maa-ameti kaardirakenduses.

5.16. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitluse korraldamisel lähtutakse Saku valla jäätmekavast.

Hetkel puudub Saku valla territooriumil võimalus biojätmeid (nii toidujätmeid kui ka aia- ja haljastujätmeid) kompostida. Saku jäätmejaama koguseid arvestades tekib kodumajapidamistes aia- ja haljastujätmeid vähemalt 150 tonni aastas, lisaks veel kohalike haljasalade jätmed - nende transportimine Jõelähtme prügilasse on väga ressursikulukas. Kohapealne kompostimisväljak vähendaks transpordikuluid ja võimaldaks komposti valla territooriumil uuesti ringlusesse võtta. Kompostimisväljaku asukoht on kantud maakasutusplaanile (joonis 1).



6. MÜRA

Alates 1. veebruarist 2017. a reguleerib välisõhu müra normväärtusi keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel, samuti müratundlikel aladel olemasoleva müraolukorra hindamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Lähtudes atmosfääriõhu kaitse seadusest määratakse üldplaneeringuga müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmiselt:

- I kategooria – puhke- ja virgestuse maa-ala;
- II kategooria – pere- ja ridaelamu ning korterelamu maa-ala, ühiskondliku hoone (müratundlikud 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);
- III kategooria – keskuse ala, segafunktsiooniga maa-ala (elamu- ja ärimaa segafunktsioon);
- IV kategooria – ühiskondliku hoone (müra suhtes vähem tundlikud hooned ehk bürood, ametiasutused jne) maa-ala;
- V kategooria – kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise ja logistikakeskusemaa-ala, jäätmekäitluskohad (rakenduvad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded; ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks);
- VI kategooria – liikluse maa-alad ja teed (ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks).

Liikluse müra normtasemed erineva kategooria müratundlikel aladel (päeval/öösel, 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 müratundlike hoonete teepoolisel küljel

Tööstusmüra normtasemed erineva kategooria müratundlikel aladel (päeval/öösel, dBA):

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

Puhtakujulistes elumupiirkondades (ehk aladel, kus ei paikne muu kõrvalfunktsiooniga (äri, teenindus, tootmine) alasid) asuvate elumumaade ja eluhoonete puhul on üldjuhul asjakohane II kategooria alade nõuete rakendamine.

Asulate keskustes tuleb reeglina müra normväärtuste rakendamisel lähtuda III kategooria (keskuseala, kus paiknevad nii elamud ja ühiskasutusega hooned, kui ka kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted) nõuetest. Sealjuures võib asulasiseselt müra normtaseme kategooria määratlemisel olla asjakohane keskuseala (III kategooria) käsitlemine laiemalt kui ainult üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbena määratud (ning kitsamalt piiritletud) keskuseala.

Olemasolevas olukorras müra normatiivsuse hindamisel, samuti uute üksikhoonete projekteerimisel olemasolevatel hoonetatud aladel, tuleb üldjuhul lähtuda piirväärtuse nõuetest.

Müra sihtväärtuse nõude täitmine tuleb võtta eesmärgiks väljaspool (olemasolevat) tiheasustusalala või kompaktse hoonestusega piirkonda seni hoonestamata aladel uute müratundlike elamu- või puhkealade planeerimisel. Tihti ei ole olemasolevate teede- ja tänavate äärde uute hoonete rajamisel realistlik hoonete teepoolsel küljel välisõhus leviva müra sihtväärtuse (ehk õigusaktide kohase rangeima) nõude täitmine, samas on nt asulates mõistlik siiski ka teede lähedusse uusi hooned rajada.

Tiheasustusalal on teede- ja tänavate äärsete hoonete teepoolsel fassaadil seega üldjuhul asjakohane lähtuda müra piirväärtusest ning nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada ka ehituslikke meetmeid (müratundlike ruumide asukohavalik, akende heliisolatsioonivõime parandamine, fassaadikonstruktsioonide heliisolatsioonivõime tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides.

Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida asjakohast hoonete heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit²⁴. Müra tekitava tegevusega hoonetest lähtuvad müratasemed peavad vastama lähedal asuvatel müratundlikel aladel õigusaktiga kehtestatud normtasemetele.

²⁴ Üldplaneeringu koostamise hetkel on asjakohane standard *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.*



Huvitatud isik tagab, et müra piir- ja sihtväärtust ei ületata. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed.

Müraatõkkeseinad, müravallid jt müra leevendavate ehitiste rajamine tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

Saku valla üldplaneeringu KSH raames koostati mürauring²⁵ ning kogu valda hõlmavad mürakaardid. Mürauringu aruanne (seletuskiri) sisaldab uurimis- ja mõjuala, müraallikate ning varasemate mürakaitsemeetmete kirjeldust, piirkonna maakasutusele vastavate müra normväärtuste rakendamise temaatikat ning kõrge müratasemega piirkondade määratlemist ja kajastamist. Aruande lisas esitati müra modelleerimise tulemused autoliikluse ja raudteeliikluse osas. Käesolevas peatükis käsitletakse Saku valla üldplaneeringu kontekstis olulisemaid müraaspekte lähtuvalt mürauringu tulemustest ja järeldustest.

MAANTEEMÜRA

Väljaspool tiheasustusega ala uute müratundlike alade planeerimisel maanteede läheduses tuleb sihiks seada kõige rangemate ehk liikluse müra sihtväärtuse nõuete tagamine. Olemasolevates elamupiirkondades ja tiheasustusega alal uute eluhoonete rajamisel võib aga aluseks võtta leebemad ehk piirväärtuse nõuded.

Elamualade puhul on liikluse müra sihtväärtused vastavalt 55 dB päeval (L_d) ja 50 dB öösel (L_n). Seega ei ole väljaspool tiheasustusega ala üldplaneeringuga uute müratundlike elamupiirkondade planeerimine ilma leevendavaid meetmeid rakendamata (nt müraatõkked või rangemad nõuded hoonete välispiirde heliisolatsioonile, juhul kui teepoolisel õuealal aktsepteeritakse kõrgemat mürataset) soovitatav lähemale kui ca 300 m põhimaanteedest Tallinn-Pärnu-Ikla mnt ja Tallinna ringtee. Kohati võib välisõhu müra sihtväärtuse tagamiseks vajalik puhverala osutada mõnevõrra suuremaks.

Tallinn-Saku ning Tallinn-Rapla-Türi maantee puhul ei ole üldplaneeringuga uute müratundlike elamupiirkondade planeerimine (ilma leevendusmeetmeid rakendamata) olemasolevate liikluskõormuse juures soovitatav lähemale kui ca 150 m teedest.

Toodud puhveralade suurused (mõjuala ulatused) on indikatiivsed ning olenevad konkreetse piirkonna tingimustest (sh teelõigu liikluskõormus, sõidukiirus, maastiku eripära, hoonete asetus). Perspektiivsetes elamupiirkondades, mis jäävad liikluse müra sihtväärtust ületavatesse müraatsoonidesse, tuleb uute eluhoonete kavandamisel ette näha müra vähendamise meetmed. Tiheasustusega aladel on mõistlik uute müratundlike hoonete (alade) rajamist võimaldada ka teedele lähemal (nt tänaväärse hoonestuse tihendamiseks või olemasolevates elamupiirkondades uute hoonete rajamiseks), tagades müra piirväärtuse nõuded.

²⁵ „Saku valla välisõhu mürakaart”. OÜ Hendrikson&Ko, 2019.

RAUDTEEMÜRA

Uute elamualade planeerimine ilma leevendavaid meetmeid rakendamata ei ole praeguste raudtee liikluskoormuste tingimustes soovitatav lähemale kui ca 50 m raudteest. Tulenevalt võimalikest müra- ja vibratsioonihäiringutest tuleks võimalusel vältida uute müratundlike objektide planeerimist raudtee lähedusse. Kaubarongide liikluskoormuse teoreetilise kasvu korral (eelkõige öiste vedude lisandumisel) võib puhverala vajadus ka suuremaks osutada ning lühiajaliselt (nt kaubarongi möödumise hetkel) esinev müratase on selgelt tajutav ka kaugemal.²⁶

Vajadusel tuleb müra vähendamiseks sobivad täpsemad meetmed määrata vastavalt olukorrale ja tegevuse iseloomule detailplaneeringu või ehitusprojektiga.

KARJÄÄRIDE JA KAEVANDAMISEGA SEOTUD MÜRA

Üldjuhul on päevasel ajal töötavate olemasolevate karjääride puhul piisav vahemaa normatiivse müraolukorra (ehk piirväärtusele vastava olukorra) tagamiseks ca 50...150 m (olenevalt maastiku eripärast ning töötavate masinate arvust). Ööpäevaringselt töötavate karjääride puhul on vajalik puhverala ulatus oluliselt suurem, kuna öised müra normid on rangemad.

Uute karjääride kavandamisel võib normatiivse müraolukorra tagamiseks vajalik puhverala osutada suuremaks kui olemasolevate karjääride korral, seda juhul, kui uut karjääri kavandatakse piirkonnas, kus tuleb tagada müra sihtväärtusele vastav olukord. Võimalike mõjudega tuleb arvestada ja ette näha piisavad mürakaitsemeetmed (sh puhveralad või müratõkkemeetmed) ka uute müratundlike alade rajamisel olemasolevate karjääride lähedusse.

MILITAARMÜRA JA JAHILASKETIIR

Üldplaneeringu ning KSH koostamise raames analüüsiti militaarobjektide ja lasketiirude müra varasemalt koostatud uuringute alusel. Uuringud näitavad, militaarmüra võib teatud piirkondades (nt Männiku küla) olla oluliseks häiringuallikaks ning seda ka juhul, kui tegevused vastavad müraalaste regulatsioonide (nt Kaitseministeeriumi poolt välja töötatud haldusala sisene soovituslik regulatsioon, mis ei ole õiguslikult siduv) nõuetele. Seetõttu tuuakse uuringutes välja koostöö vajalikkus elanikkonnaga ja elanike teavitamine toimuvatest mürarikkamatest tegevustest, et elanikud saaksid oma elukorralduses võimalike häiringutega ette arvestada ning võimalike ebameeldivuste ja häiringute mõju minimeerida. Lisaks tuleb arvestada, et lasketiiru ja harjutusväljade lähiümbrusse ei ole mõistlik uusi müratundlike alasid planeerida, kuna ka normväärtusele vastava mürataseme korral võivad lasketiiru tegevusega kaasneda mürahäiringud ning selle asjaoluga tuleb planeerimisel (ja ka elukoha valikul) arvestada.

2021. aastal koostatud Saku valla Männiku ja Tammemäe külade mürauringu²⁷ raames uuriti (sh müra mõõdeti ja modelleeriti) Männiku küla läheduses asuvate erinevate objektide (sh kaitseväge harjutusväli, lasketiirud, karjäärid, krossirada) mürataset nii

²⁶ Maantee-, raudtee- ja kaevandamisega seotud müra kokkuvõtted dokumendist „Saku valla välisõhu mürakaart”. OÜ Hendrikson&Ko, 2019.

²⁷ Saku valla Männiku ja Tammemäe külade välisõhu mürakaart, Akukon Eesti OÜ, 2021

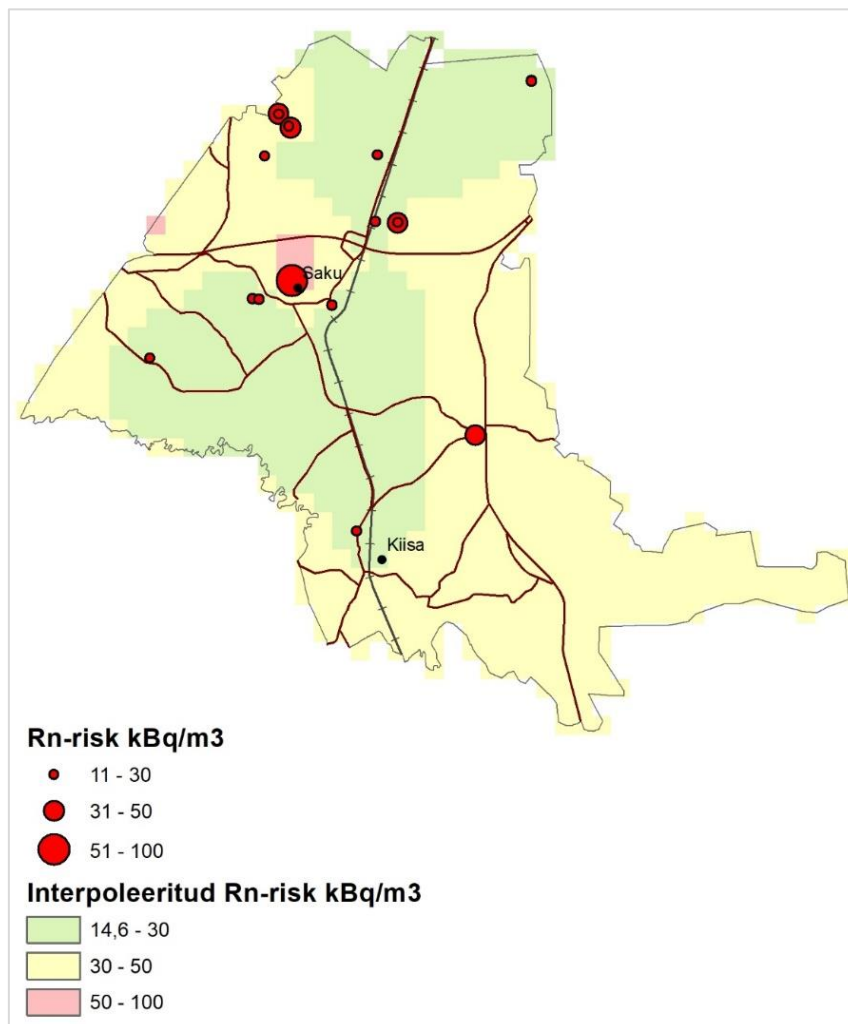


üksikobjektide kaupa kui ka kõikide objektide koosmõjus. Uuringu järeldustes tuuakse välja, et suurima mõjuga ehk enim häiringuid põhjustab Kaitseliidu Tallinna Maleva Männiku lasketiir, mis asub elamupiirkondadele (Männiku küla) kõige lähemal ning lasketiiru tegevus on ka suhteliselt aktiivne.

Võimalike müra vähendavate meetmetena tuuakse välja organisatoorsed meetmed (nt kellaajalised või aktiivsete päevade arvuga seotud piirangud), relvade ja laskude arvu piiramine (samuti vaiksemate relvade ja/või summutite kasutamine) ja ehituslikud meetmed (mürakaitseekraanide/vallide rajamine, müratundlike hoonete heliisolatsiooni tõhustamine). Samas märgitakse, et kuna militaarmüra ja ka sportlike tegevuste (sh jahilaskmine, krossirajad) müra ei kuulu (alates 2017. aastast) atmosfääriõhu kaitse seaduse ning Keskkonnaministeeriumi töövaldkonda ja reguleerimisalasse, tuleks müraprobleemi parandamiseks esmajoones kokku leppida konkreetsed militaarmüra ja sportlike tegevuste müra reguleerivad nõuded.

7. RADOON

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski kaardi põhjal kuulub Saku vald normaalse radooniriskiga alale²⁸.



Skeem 19. Mõõtepunktide registreeritud radoonitasemed ja interpoleeritud radoonirisk Saku vallas seisuga aprill 2019. Allikas Geoloogiakeskus.

Kuna ka normaalse radooniriskiga piirkonnas võib lokaalselt esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ning radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant (~100 m), tuleb lähtuda järgnevast:

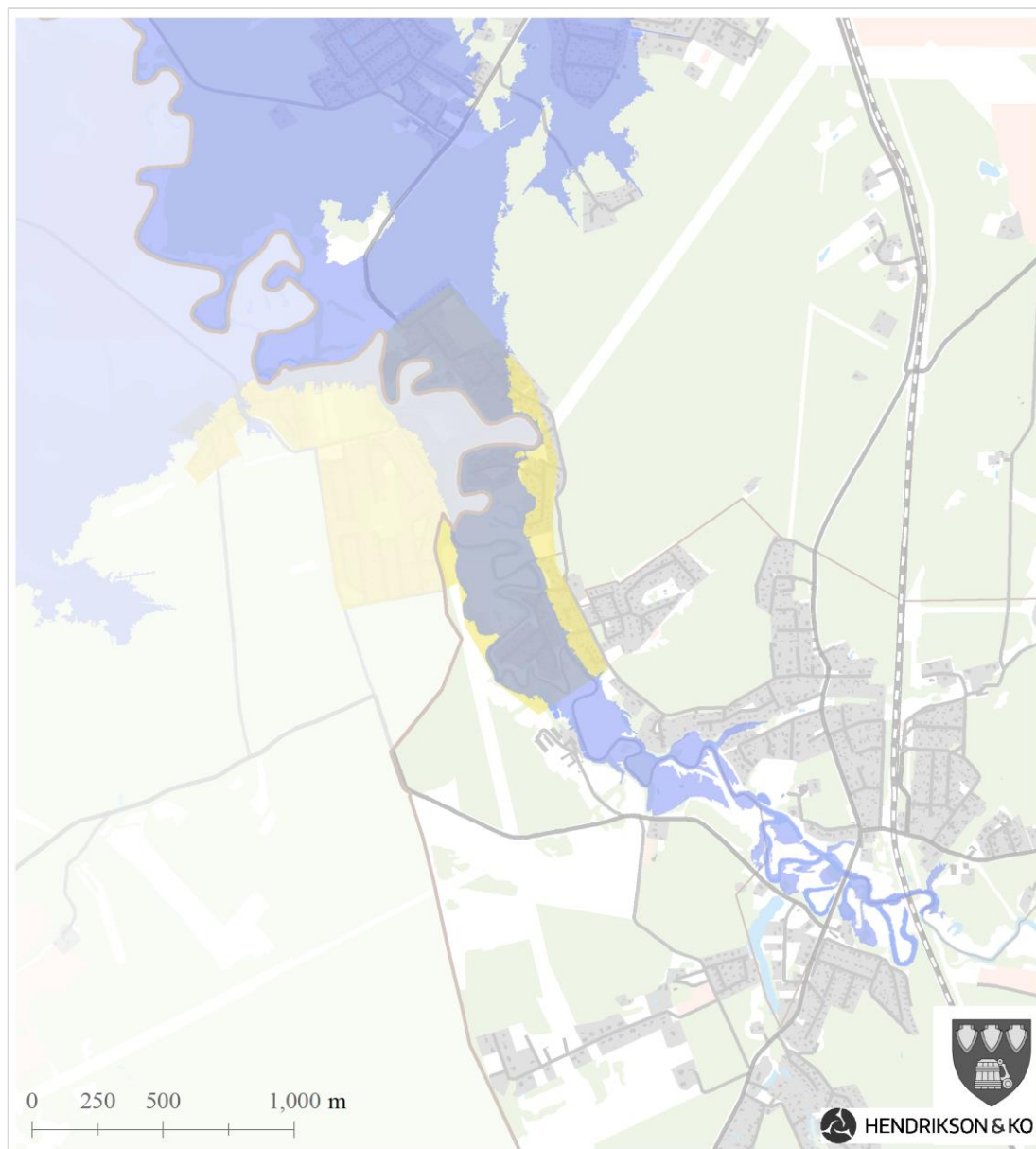
1. lasteasutuste projekteerimisel ja ümberehitamisel on vajalik mõõta radoonisisaldust ja vajadusel rakendada standardis EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ esitatud radoonikaitse meetmeid. Üldjuhul tuleks radoonisisaldust mõõta kõigis hoonetes;
2. normaalse (10-50 kBq/m³) ja kõrge radoonisisaldusega aladel tuleb vähendada siseruumide õhu radoonisisaldust ehituslike võtetega ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid (korrastada ventilatsioonisüsteem, vaadata

²⁸ Allikas: https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf

üle põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus vms), paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla).

8. ÜLEUJUTUSOHUGA ALA

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud üleujutusega seotud riskide hinnangule²⁹ kuulub Saku valla Kiisa alevik ja Metsanurme küla Keila jõest põhjustatud üleujutuste tõttu riskipiirkondade hulka.



Skeem 20. Üleujutusega seotud riskipiirkond (kollasega) ja 1 kord 10 aasta jooksul esinemistõenäosusega üleujutusala (sinisega). Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest Üleujutusala, mai 2020.

Aeg-ajalt esineb üleujutusi ka Vääna jõest tulenevalt nii Saku aleviku põhjaosas kui Kajamaa ja Saustinõmme külas. Kuid need üleujutusala on üldiselt väikese ulatusega

²⁹ Kinnitatud Keskkonnaministri 10.02.2019 käskkirjaga nr 105, <https://www.envir.ee/et/eesmargid-tegevused/vesi/uleujutused/uleujutusega-seotud-riskide-hinnang>

ning suurem osa üleujutusriske on maandatud sellega, et nende jõgede ehituskeeluvöönd on 50 m. Maa-alade kasutusele võtmisel muul otstarbel tuleb tagada, et kavandatav tegevus ei muuda veerežiimi ka süsteemi ümbritsevatel aladel.

Üleujutusega seotud riskipiirkonnas ja 1 kord 10 aasta jooksul esinemisetõenäosusega üleujutusosalal tuleb ehitamisel lähtuda järgnevast:

1. ehitamisel tagada maaparandussüsteemide, sh kuivenduskraavide, toimimine;
2. hoone sokkel rajada piisavalt kõrge, et vältida võimalike üleujutuste kahjusid eluruumides;
3. tehnosüsteemid rajada arvestusega, et ei tekiks keskkonnareostust;
4. elektrisüsteemid rajada piisavalt kõrgele, et ei tekiks ohtu elule.

9. KESKKONNAMÕJU STRATEEGISLISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE

KSH lõpptulemusel leiti, et üldplaneeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju, mis tingiks olulise ebasoodsa mõju vältimiseks kohustuslike leevendavate meetmete seadmist või täiendava seire vajadust. Seetõttu ei määra KSH ka täiendavaid seiremeetmeid.

Sellel põhjal on KSH töögrupp KSH käigus välja toonud soovitusi ebasoodsate mõjude leevendamiseks, soodsate mõjude võimendamiseks ja planeeringulahenduse täiendamiseks. Kuna KSH teostati planeeringuga paralleelselt, integreeriti mitmeid soovitusi planeeringu lahendusse ka jooksvalt.

Alljärgnevalt on esitatud loetelu KSH käigus antud soovitustest teemade kaupa. Igale soovitusele on lisatud selgitus, kuidas soovitusega on arvestatud planeeringulahenduse edasiarendamisel. Juhul, kui soovitust ei ole arvesse võetud, on esitatud sellekohane põhjendus.

Kaitstavad loodusobjektid, Natura alad

Üldplaneeringu lahenduses sisalduvad mõned konfliktalad, kus üldplaneeringuga kavandatakse tiheasustusealaseid kaitstavate loodusobjektidega kattuvat. Üldplaneeringu rakendamisel neis kohtades tuleb lähtuda eeskätt kaitstava loodusobjekti kaitse ja säilitamise vajadustest ning planeeringu rakendamise ebasoodsa mõju vältimiseks on vaja nendes piirkondades arendustegevuste elluviimisele eelnevalt hinnata mõju kaitstavatele loodusobjektidele.

Ettepanekuga arvestati osaliselt. Täna silma ja Lokuti piirkonna perspektiivset maakasutust täpsustati, arvestades Laagri nahkhiirte ja väike-konnakotka püüselupaigaga.

Kuna nahkhiirte püüselupaigas (PEP) kehtivat kaitsekorda reguleeriv õigusakt ja looduskaitse seadus võimaldavad Laagri piiranguvööndis Keskkonnaameti nõusolekul ja teatud tingimustel hoonete püstitamist ning teede ja parklate rajamist, on piiranguvööndisse osaliselt määratud maakasutust, mis võimaldab ala mitmekülgsemat arendamist. Uusehitiste püstitamist võimaldav maakasutus moodustab olemasoleva ehitatud keskkonnaga (tiheasustusega alaga) ühtse terviku.

Täna silma ja Lokuti uusarenduspiirkonnad on määratud perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavateks aladeks. Arvestades eeltoodut on piirkonnad hõlmatud tiheasustusega ala koosseisu.

Natura alade piirkondades tuleb ruumilise arengu ja kaasnevate tegevuste rakendajal igakordselt kaaluda tegevuse võimalikku ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ja vajadusel algatada keskkonnamõju hindamise menetlus ning viia läbi Natura hindamine vajalikus täpsusastmes.

Ettepanekuga arvestati. Vastav tingimus sisaldub seletuskirja pkt 5.3. Kaitstavad loodusobjektid.



Roheline võrgustik

Arvestades olemasolevat ja perspektiivset maakasutust, nähti käesoleva KSH tulemina vajadust roheline võrgustiku ruumilist paiknemist võrreldes maakonnaplaneeringu rohevõrguga mõnevõrra täpsustada. KSH käigus tehtud ettepanekut rohevõrgu struktuuri muudatuste osas illustreerib KSH aruandes joonis 4.1.1-4. Vastavalt KSH käigus tehtud algsele ettepanekule oleks roheline võrgustiku pindala valla territooriumil suurenenud ligi 11,8% ning selle ruumiline paiknemine oleks rohevõrgu funktsioone toetavam. Kõige olulisema konfliktkohana tõi KSH välja Tallinna ringteed ületava rohekoridori piirkonna Juuliku ja Karjavärava viaduktide vahel (vt KSH aruande joonis 4.1.1-7).

Ettepanekut kaaluti, kuid ei peetud vajalikuks, kuna maakonnaplaneeringu järgne roheline võrgustik hõlmab enamikke kaitseväärtusega alasid, looduslikke suuri maastikumassiive (nt ulatuslikud Männiku ja Pääsküla rabade alad, Nabala-Tuhala looduskaitsealad) jm roheline võrgustiku osisena olulisi piirkondi ning roheline võrgustiku toimimine on tagatud. Vastav selgitus on lisatud seletuskirja ptk 5.4. Roheline võrgustik.

Rohevõrgu pikaajalise säilimise tagamiseks tuleb tiheasustusala (äri-, tootmise, elamu- jm maakasutused) kattumine rohevõrgu alaga välistada ja suunata sellised maakasutused väljapoole rohelist võrgustikku. Konkreetselt tõi KSH välja koha Jälgimäe külas Tallinna ringteed ületava rohekoridori piirkonnas (KSH aruande joonis 4.1.1-5.), kus selline konflikt kõige kriitilisem.

Ettepanekuga arvestati. Planeeringulahenduse maakasutust korrigeeriti ja rohevõrgustiku alalt võeti ära tihedamat maakasutust lubavad juhtotstarbed.

Juhul kui tiheasustusala jääb planeeringus siiski kattuma rohevõrgu alaga (kuigi see pole kindlasti hea ega soovitatav lahendus), on rohevõrgu säilimiseks ja toimimiseks vajalik antud asukohas eelkõige järgida rohevõrgu toimimiseks seatud tingimusi. Täpsemalt, rohevõrgus asuval tiheasustusalal on prioriteetsed üldplaneeringus rohevõrgustikule seatud kasutus- ja ehitustingimused ning tiheasustusala tingimustest lähtuvalt neid alasid arendada ei saa.

Ettepanekuga on juba arvestatud jooksvalt, tiheasustusega alade maakasutuse tsoneerimisel. Maakasutuse seisukohalt konfliktkohti ei esine.

Taristu edaspidisel kavandamisel ja arendamisel on eriti oluline planeerida see rohevõrgustikku arevestavalt, võimalusel tugevdada seniseid rohevõrgu ühendusi ning leevendades loomade teele sattumise ohtu (nt Tallinna ringteel, Tallinn-Rapla-Türi maanteel, Tallinn-Pärnu maanteel jm). Lahenduste välja töötamisel tuleb vaadata piirkonda terviklikult, arvestades ka planeeritud maakasutust ümbritsevatel aladel ning asjakohaseid maastikuelemente.

Ettepanekuga arvestati. Tingimused sisalduvad planeeringu seletuskirja ptk 5.4. Roheline võrgustik.

Pinnas ja maastikud (ja põllumajandus)

KSH hinnangul on üldplaneeringu lahendusel liiga vähe arvestatud väärtuslike põllumajandusmaade kaitsmise vajadusega. Kuna KSH soovitas ka uue elamumaa arendusalade mahtu vähendada (vt allpool punkt „Valla elanike arvu prognoos, elamumaad“), on seeläbi võimalik säästa ka enam väärtuslikku põllumajandusmaad. Seega tegi KSH ettepaneku vältida uute elamumaade arendamist väärtuslike põllumajandusmaadega aladel.

Ettepanekuga arvestati osaliselt. Asustuse suunamisel ja maakasutuse määramisel lähtuti põhimõttest, et üldjuhul uusi tiheasustusega alasid ei määrata, kuid võimaldatakse olemasolevate tiheasustusega alade laiendamist. Võttes arvesse rahvastikuprotsesse ning valla paiknemist Tallinna lähistel, Saku vald vajab uuselamuid, et rikastada elamuturgu ja luua uut kvaliteetset elukeskkonda. Lisaks arvestati arendusalade määramisel juba kehtestatud detailplaneeringutega (nt Lokuti uusarenduspiirkond) kavandatud maakasutusega, mis maakonnaplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaaga kattuvad, kuid mille kehtetuks tunnistamine ei ole põhjendatud.

Maavarad

KSH tegi ettepaneku üldplaneeringusse lisada alljärgnevad tingimused seoses maavarade kaevandamisega:

- Tallinna-Saku liivamaardla puhul on soovitatav säilitada/tagada mäeeraldise teepoolse osa piirist min 25 m laiune kõrghaljastusega ala tolmu ja visuaalse häiringu ärahoidmiseks;
- soovitatav on koostada uuring või kava, millega seatakse uued eesmärgid Männiku järvistu piirkonna edasiseks arenguks ning töötatakse välja suunised ja tingimused (sh kaevandamistegevusele), mis aitavad nende eesmärkide saavutamist tagada;
- enne soovitatud uuringu läbiviimist tuleks kaevandamislubade väljastamisel ja ala edasisel planeerimisel järgida AS Maves 2008. a uuringu ajakohaseid soovitusi;³⁰
- lisaks oleks vajalik tihedam koostöö Keskkonnaameti, Tallinna Linnavalitsuse, Kaitseministeeriumi ja Saku valla vahel, et saavutada ühine nägemus Männiku piirkonna pikaajalisemast arengust ning selle elluviimist takistavatest ohtudest tulenevalt kaevandamistegevusest. Koostöö eesmärgiks oleks teabe vahetamine (nt seireandmed) ning kaevandamistegevuse lubamise eelduseks olevate meetmete ja piirangute kokkuleppimine, mida tulevaste kaevandamislubade väljastamisel ja ala edasisel arendamisel järgitakse;
- Männiku järvistust lõuna pool (üle Tallinna ringtee) asuvad alad omavad Saku valla mõistes väga olulist rekreatsioonifunktsiooni, mistõttu soovitab KSH selles piirkonnas eelistada rekreatiivset maakasutust maavarade kaevandamisele.

Arvestati ettepanekutega osaliselt. Põhjendatud ettepanekud sisalduvad tingimustena planeeringu seletuskirjas ptk 4.12. Mäetööstuse ja turbatööstuse maa-ala.

³⁰ „Männiku järvistu (Raku ja Männiku järved) veeressursi säilitamiseks vajalikud uuringud. Ajakohastatud versioon.“ AS Maves, 2008.



Männiku järvestu piirkonna uuring on juba koostamisel. Samuti toimub juba erinevate ametkondade vaheline koostöö. Seetõttu nende tingimuste lisamine seletuskirja ei ole enam asjakohane.

Põhjavesi

KSH soovitas üldplaneeringus arvestada alljärgnevate põhjavee kaitse seisukohast oluliste põhimõtetega:

- üldplaneeringu tingimuse „omapuhastite rajamine on lubatud vastavalt norm- ja õigusaktidele“ puhul tuleks täpsustada, et see kehtib vaid aladel kus puuduvad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemid ning ei ole moodustatud reoveekogumisala;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga liitunud aladel tuleb olemasolevad omapuhastid (kogumiskaevud jne) nõuetekohaselt likvideerida, et ei tekiks lekkimise ohtu pinnasesse ja sealt edasi põhjavette;
- planeeritava Männiku kalmistu rajamise eelselt on vajalik teostada täpsemad uuringud ning selgitada välja selle võimalik mõju vesikeskkonnale (sh Männiku järvele);
- salvkaevude rajamine joogiveeallikana ei ole soovitatav, kuna ülemise põhjaveekihi vesi on tundlik pinnase reostuse suhtes;
- üldplaneeringu tingimuse „äri- ja tootmiskaade arendamisel kasutusele võtta tehnilisi lahendusi (nt õli- bensiini- liivapüüdurid) millega tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet“ puhul tuleks täpsustada, et see kehtib ka teiste juhtotstarbega alade parklate puhul, kus parkimiskohtade arv on üle 20;
- Keskkonnaregistri andmetel jääb Saku valla territooriumile üks jääkreostusobjekt - Männiku laskemoonaladude maa-alused mahutid (JRA0000160). Ala edasisel planeerimisel on vajalik teostada pinnaseuuringud raskemetallide leviku ning kontsentratsioonide osas.

Ettepanekutega arvestati, tingimused kanti üldplaneeringu seletuskirja.

Seletuskirja ei kantud soovitud olemasolevad omapuhastid nõuetekohaselt likvideerida, kuna sellised nõuded kehtivad üldplaneeringu üleselt ja sõltumata üldplaneeringust.

Pinnavesi

KSH soovitas üldplaneeringus arvestada alljärgnevate pinnavee kaitse seisukohast oluliste põhimõtetega:

- üldplaneeringu tingimuse „äri- ja tootmiskaade arendamisel kasutusele võtta tehnilisi lahendusi (nt õli- bensiini- liivapüüdurid) millega tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet“ puhul tuleks täpsustada, et see kehtib ka teiste juhtotstarbega alade parklate puhul, kus parkimiskohtade arv on üle 20;
- suurte kõvakattega pindade rajamisel võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid).

Soovitustega arvestati. Tingimused sisalduvad üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.9. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademevee ärajuhtimine.

Üleujutusosalad

KSH soovitas üldplaneeringus arvestada alljärgnevate üleujutusalasid puudutavate põhimõtetega:

- arendustegevuse kavandamisel tuleb tagada дренаaži- ja maaparandussüsteemide toimimine, et vältida veerežiimi muutusi;
- üleujutusohuga aladele planeeritavatele ehitistele ja rajatistele tuleb vajadusel seada ehitustingimused, mis arvestavad võimalikku üleujutusohu (alad Kiisa alevikus ja Metsanurme külas, Keila jõe lähistel ning alad Saku valla põhjaosas Vääna jõe lähistel) ning konkreetse tegevuse asukoha (nt maapinna reljeef) tingimustega.

Arvestati. Maaparandussüsteemide toimimise tingimus sisaldub seletuskirja ptk 5.15. Maaparandussüsteemid ja ptk 8. Üleujutusohuga ala. Soovitustega määrata ehitustingimused arvestati eelnõu avalikustamise järgselt planeeringulahenduse edasiarendamise käigus. Tingimused üleujutusega seotud riskipiirkonnas sisalduvad üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 8. Üleujutusohuga ala.

Ehituskeeluvööndi vähendamine

KSH tegi ettepaneku vältida ehituskeeluvööndi vähendamist aladel, kus ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga ala kattub Keila jõe 10 aasta tõenäosusega üleujutusrisi alaga.

Ettepanekuga arvestati. Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendusi ja võimalusi analüüsiti täiendavalt, vähendamise ulatust täpsustati. Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse esialgselt võrreldes väiksemas mahus. Vt üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.8.1. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

Saku aleviku ümbersõit:

Trassi valikul enne lõpliku otsuse tegemist ümbersõidu trassi täpse asukoha osas on soovitatav läbi viia eraldi põhjalikum analüüs, mis täpsustaks kui suur osa liiklusest uuele teele suunduks ja millised on sellega kaasnevad täpsed mõjud – nii positiivsed kui ka negatiivsed.

Ettepanekuga ei arvestatud, kuna ümbersõidutee asukoht planeeringulahenduse edasiarendamise käigus täpsustus. Planeeringulahenduse edasiarendamise käigus analüüsiti esialgseid võimalikke ümbersõidutee alternatiive. Asuti seisukohale, et ümbersõidutee asukoht (ja raudtee õgvendus) planeeritakse maakonnaplaneeringule tuginedes, mistõttu eraldi põhjalikuma analüüsi läbiviimiseks vajadus puudub. Alternatiivina on võimalik ümbersõidutee rajada ka raudtee õgvendamise järgselt raudtee tammile.

Valla elanike arvu prognoos, elamumaad

KSH hinnangul oli planeeringu lahenduses elamumaid kavandatud enam kui eeldatavalt võiks realiseeruda, seega tegi KSH ettepaneku vähendada planeeringu lahenduses elamumaade ulatust.

Elamumaade kavandamine toimub omavalitsuse kaalutusotsuse alusel. Juhul, kui otsustatakse kavandada siiski oluliselt enam elamumaid kui KSH soovitab, tuleb



arvestada riskiga, et elamumaade realiseerumine on “tükatine” ning ei võimalda tekkida loogilisel ja kvaliteetsel elukeskkonna pakkuval asustusstruktuuril.

Ettepanekuga arvestati osaliselt. Elamumaa ulatust vähendati. Samas arvestati kaalutlusotse kujundamisel nii kohalike elanike ja maaomanike ettepanekutega, maa-alade arenguperspektiiviga (sh kehtivate üldplaneeringutega kavandatud maakasutusega) kui rahvastikuprotsessidega. Saku vald Tallinna lähistel on kasvava elanikkonnaga vald, mis vajab uuselamuid, et rikastada elamuturgu ja luua uut kvaliteetsel elukeskkonda. Lisaks arvestati juba kehtestatud detailplaneeringutega, mille kehtetuks tunnistamine ei ole põhjendatud.

Teenuste kättesaadavus

KSH tegi ettepaneku täpsustada haridusasutuste väljaarendamise perspektiive, sõltuvalt korrigeeritud elamumaade ulatusest (vt eelmine punkt).

Ei arvestatud, kuna ühiskondlike hoonete rajamise vajadusega on maakasutuse tsoneerimisel juba arvestatud ja vastava juhtotstarbega maa-alad valla alevikes ning suuremates külasüdametes planeeritud.

Inimeste vara

Maanteede, raudteede ja maapeal kulgevate liinirasside kavandamisel tegi KSH ettepaneku lisada tingimus: taristu kavandamisel võimalusel kasutada piirkonna topograafiat mõjude leevendamiseks (nt maastikul peitmiseks) ning pöörata tähelepanu taristu disainile.

Soovitusega arvestati, põhimõtte sisaldub seletuskirja ptk 2.2. Välisruumi kujundamise põhimõtted.

Saku aleviku keskusala

KSH andis soovitused võimaliku kõrgema hoonestuse rajamisega kaasnevate negatiivsete mõjude leevendamiseks ja positiivsete mõjude võimendamiseks (vt ptk 4.2.6).

Soovitustega arvestati osaliselt. Seatud on arhitektuurivõistluse kaalumise kohustus. Arenduste edasistes etappides on võimalik soovitustega arvestada. Vt üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.4. Saku aleviku keskusala.

KSH tegi ettepanekud kergliiklejatele läbipääsude arendamiseks Saku keskuslal ja lähiümbruses. Kergliikluse soodustamiseks ja inimsõbraliku ruumi arendamiseks tuleks kaaluda jalgradade arendamist (kivisillutis või puistekate) vähemalt Joonisel 4.2.6-4. fotonäidetega esitatud suundades.

Ettepanekutega ei arvestatud. Kergliiklejate liikumissuundadega tuleb arvestada keskusala ideekavandi koostamisel.

Kultuuriline keskkond

KSH tegi täpsustavad ettepanekud teemade osas, mida kaaluda kultuuriväärtuste mitmekülsemaks säilimiseks:

- kaaluda pärandkultuuriobjektide ja XX sajandi arhitektuuripärandi objektide käsitlemist üldplaneeringus;
- Üksnurme alal täpsustada planeeringu joonistel üldplaneeringu järgset avatud loodusmaastiku määratlust (mõisahoone väärtustamise soovi korral ei ole tegemist vaid loodusmaastikuga);
- kaaluda Kurtna küla väärtuslikul maastikul vajadust ka teiste tingimuste väljatoomiseks, mis maastikuväärtust loovad (nt ajaloolised teed, haljastus, vaated);
- kaaluda planeeringus ilusate vaatekohtade ja ajalooliste teede käsitlemist.

Ettepanekutega arvestati osaliselt. Pärandkultuuriobjekte ja maaehituspärandit/XX sajandi arhitektuuripärandi objekte kajastati. Ülejäänud ettepanekuid kaaluti, kuid nende lisamist ei peetud vajalikuks, kuna väärtused on läbi üldiste tingimuste kaitstud.

Müra ja vibratsioon

KSH soovitas järgmised meetmed müra ja vibratsiooni mõjude leevendamiseks:

- üldjuhul ei soovitata uute müratundlike objektide (elamud, mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud) planeerimist tiheda liiklussagedusega teede lähedusse. Uute müratundlike objektide kavandamisel tiheda liiklussagedusega teede läheduses tuleb hinnata müraolukorda ning näha ette meetmed heade tingimuste tagamiseks;
- müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida aja- ja asjakohast standardit ning tagada head tingimused hoonete siseruumides;
- planeeritavate pere- ja ridaelamumaade ning maantee vahele tuleb võimalusel ette näha 30 m säilitatavat/rajatavat kõrghaljastust, et vältida elamute sattumist otse maanteede äärde ja et säiliks mööda maanteed sõites „Läbi roheline akna“ põhimõte;
- üldpõhimõttena on soovitatav vältida tootmisalade ja müratundlike alade (eeskätt elamualade) kõrvuti planeerimist. Uute müratundlike alade rajamisel tööstusalade vahetusse lähedusse (või vastupidi, uute tööstusalade rajamisel müratundlike alade lähedusse) tuleb hinnata müraolukorda ja vajadusel rakendada asjakohaseid mürakaitsemeetmeid, eriti tähelepanelik tuleb olla ööpäevaringselt töötavate ettevõtete puhul. Elamualade ja tööstuspiirkondade vahele on soovitatav jätta rohelised puhveralad, mis toimivad nii visuaalse barjäärina kui teatud määral ka müra vähendamise meetmena. Vastavalt KSH VTK etapis Terviseameti poolt esitatud seisukohale, peaks müra vähendamise eesmärgil rajatav kõrghaljastus müra leevendava efekti tagamiseks olema vähemalt 30-50 meetri laiune;
- kaudseteks müra vähendamise meetmeteks on ühistranspordi ning jalgratta- ja jalgteede arendamise ja kasutamise soosimine (millega planeering arvestab), mille positiivne mõju avaldub eelkõige pikema aja jooksul.

Kaudsete müra vähendamise meetmetega on asustuse suunamisel ja maakasutuse tsoneerimisel arvestatud lahenduse väljatöötamise etapis. Täpsemad tingimused (elamute kaugus suurema liiklussagedusega teedest ja raudteest, mõjuhindamise vajadus karjääridega seotult) on kantud seletuskirja ptk 6. Müra. Kaitsehaljastuse vajadus on kantud maakasutusplaanile.



Välisõhu kvaliteet

KSH tegi ettepaneku arvestada üldplaneeringus järgmiste välisõhu kvaliteedi seisukohalt võimalike leevendavate meetmetega:

- kui soovitakse rajada uusi käitiseid (või laiendada olemasolevaid), millega võib kaasneda välisõhu saastamine või ka lõhnaäiringud, antakse hinnang keskkonnamõju olulisusele KeHJS § 6 sätestatud korras ning vajadusel algatatakse keskkonnamõju hindamine. Samuti tuleb paiksele saasteallikale taotleda õhusaasteluba, kui ületatakse Keskkonnaministri 14.12.2016 määrusega nr 67 kehtestatud künnisvõimsusi või heidete künniskoguseid, või tuleb teha paikse saasteallika registreering atmosfääriõhu kaitse seaduse § 80 lg 2 alusel. Õhusaasteluba on nõutav kas siis, kui olenemata künniskogustest või künnisvõimsustest on õhukvaliteedi taseme määramisel tuvastatud, et käitise heiteallikatest väljutatava saasteaine heitkogus põhjustab saasteaine kohta käesoleva kehtestatud õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuse ületamise väljaspool käitise tootmisterritooriumi (atmosfääriõhu kaitse seadus § 79 lg 4). Õhusaasteloa või registreeringu taotlemisel tuleb teostada igakordselt vastavalt õigusaktidega sätestatud korras piirkondlikud õhusaasteainete ja lõhnaainete leviku modelleerimised kõikide olemasolevate ja perspektiivsete heiteallikate koosmõjus. Teisisõnu, tuleb hinnata, kas planeeritav tegevus/rajatav käitis võib põhjustada välisõhu kvaliteedi olulist halvenemist, seejuures arvestades võimalike meetmete rakendamist atmosfääriõhu kaitse seaduse ja tööstusheite seaduse mõistes. Otsuse tegemisel tuleb lähtuda ettevaatuspõhimõttest, st mitte lubada tegevusi, kuni nende võimalik kahjulik keskkonnamõju pole selge;
- uute võimalike lõhnaallikate rajamine lõhnatundlike objektide/alade lähedale ei ole soovitatav enne, kui on tagatud lõhnaaine väljutamisel lõhna esinemise häiringutasemete vastavus õigusaktidega kehtestatud tasemetele või käitise tegevus vastab tööstusheite seaduse §-s 8 toodud parima võimaliku tehnika kriteeriumitele;
- oluline meede elanike kaitsmisel õhusaaste negatiivse mõju eest on roheliste puhvertsoonide jätmine elamualade ja saasteaineid välisõhku paiskavate alade (teed ja tootmisalad) vahele.

Õigusaktidest tulenevate nõuete üldplaneeringus kajastamine ei ole vajalik, kuna need kehtivad üldplaneeringu üleselt. Kaitsehaljastuse rajamise nõude ja võimalike lõhnaallikate rajamise tingimustega arvestati, tingimused kajastuvad üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.7. Äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (eelnõu ja planeerimisettepaneku avalikustamise etapis nimetatud „Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja laohoone maa-ala“), kaitsehaljastuse rajamise nõue ka lisaks ptk 4.1. Pere- ja ridaelamu maa-ala.

Valgusreostus

KSH soovitas lisada üldplaneeringu seletuskirja tingimus, et uute arenduste ja taristu kavandamisel tuleb arvestada ka võimaliku valgusreostusega ning vajadusel ette näha leevendavad meetmed. Võimalike leevendavate meetmete loetelu on esitatud peatükis 4.4.3;

Eraldi tõi KSH välja, et eriti oluline on arvestada valgusreostust leevendavate meetmetega Nabala-Tuhala looduskaitseala vahetus läheduses valgustuse projekteerimisel, ühtlasi tuleks looduskaitseala mõjutav valgustus kooskõlastada kaitseala valitsejaga (Keskkonnaamet).

Ettepanekutega arvestati. Tingimused kajastuvad üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.2. Väliruumi kujundamise põhimõtted.

Ohtlikud ettevõtted

Saue vallas, Laagri alevikus asuva ohtliku ettevõtte Alexela Oil AS Laagri tankla ohutsoon ulatub üldplaneeringuga kavandatava äri- ja teenindusettevõtte ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-alale Tännassilma külas. KSH tegi ettepaneku, et ala edasisel arendamisel tuleb arvestada Alexela Oil AS Laagri tankla ohutsooniga.

Ettepanekuga on arvestatud maakasutuse tsoneerimisel. Tundlike alasid ohutsoonis ei asu.

Radoon ja kiirgusoht

KSH tegi soovitusel üldplaneeringusse ehituslike tingimuste juurde lisada viide kehtivale standardile, milles radooniohu vältimise ehituslikke meetmeid täpsustatakse. KSH koostamise ajal on kehtivaks standardiks, mida radooniohututu keskkonna tagamiseks siseruumides tuleks jälgida, EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Soovitusel arvestati. Seletuskirja on kantud tingimus radooniriskiga arvestamiseks ja ka viide standardile, vt ptk 7. Radoon.

Põhjaveetarve

KSH tõi välja, et Saku valla territooriumi veekasutuse edasisel planeerimisel ja suunamisel on vajalik arvestada valla kasvava elanikkonnaga, et tagada valla elanike vee varustuskindlus, eriti suvisel perioodil, kui eramajapidamiste veetarbimine oluliselt suureneb.

Ettepaneku üldplaneeringus tingimusena määramine ei ole vajalik. Üldplaneeringu lahenduse realiseerimisel on kõigi uute elanike veetarbimine võimalik teoreetiliselt katta Saku valla ja aleviku O-Cm ja Cm-V veekihtide vabadest kinnitatud tarbevarudest ja hetkeseisuga lähiajal olulist probleemi veevarustuse osas veel ette näha pole.

Kliimamuutustega kaasnevad mõjud

KSH tõi välja, et seoses kliimamuutustega kaasnevate riskidega tuleks Saku vallas arvestada sademeveega (eriti suviste paduvihmade sademevee) seotud probleemidega ning valla edasisel arendamisel tähelepanu pöörata järgmistele ruumilistele asjaoludele:

- maaparandussüsteemide toimimine,
- uute arendusalade sademeveesüsteemide piisav suutlikkus (eriti oluline suviste paduvihmade korral) ja ühildumine olemasolevate sadeveesüsteemidega,
- jõgede kaldaerosiooni võimalik tugevnemine ja sellest tuleneva kaldakindlustamise vajadus.

Riskidega on arvestatud. Üldplaneeringu seletuskirjas sisalduvad tingimused seoses maaparandussüsteemide ja sademeveesüsteemide toimimisega ning kaldaerosiooniga arvestamisega. Kliimamuutuste tagajärgede leevendamiseks on seotud ka parklate haljastamise nõue kuumasaarte tekkimise vältimiseks.



Taastuenergia

KSH tegi taastuenergia eesmärkide saavutamise soodustamiseks ettepaneku jätta võimalus väiketuulikute rajamiseks (lisaks majapidamistele) sarnastel tingimustel ka ettevõtetele.

Ettepanekuga arvestati. Vt üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.13. Taastuenergia.

Jäätmete ja -hooldus

KSH tegi ettepaneku jätta üldplaneeringu seletuskirjast välja jäätmejaamale seatud tingimus „vältida lõhnaäiringut tekitavate jäätmete kogumist“. Antud nõue ei ole mõistlik, kuna jäätmete kogumist ei tohiks piirata nende omaduste põhiselt, vaid tähis on nende käitlemise korraldamine selliselt, et see ei tooks kaasa olulist ebasoodsat mõju (sh lõhnaäiringut). Õhukvaliteediga seotud tingimuste järgimisel (ptk 4.4.2) ei ole põhjust eeldada olulise ebasoodsa mõju avaldumist.

Ettepanekuga arvestati, nimetatud tingimust seletuskirjas ei sisaldu.

KSH tõi välja, et jäätmekäitluse aspektist oleks positiivse mõjuga ka Kiisa jäätme punkti arendamine jäätmejaamaks, mistõttu on soovitatav see plaan võimalikult kiiresti ellu viia.

Ettepanekuga ei arvestatud, kuna jäätmekäitluskoha liigitamine ei ole üldplaneeringu ülesanne. Jäätmekäitluse korraldamisel lähtutakse jäätmekavast ning selle edasiarendamine jäätme punktist jäätmejaamaks ei ole üldplaneeringuga vastuolus.

Riigikaitse objektid

KSH tõi välja, et kavandatav kalmistu Männiku külas võib mõjutada Männiku piirkonna riigikaitse eesmärke, mistõttu tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.

Tingimuse lisamine seletuskirja pole asjakohane. Koostöö toimub vastavalt planeerimisseadusele ja üldplaneeringu kooskõlastamisel.

Kumulatiivsed mõjud

Kuna üldplaneeringut viiakse ellu läbi detailplaneeringute ja/või projekteerimistingimuste, on vallavalitsusel oluline vastutus antud kaalutusotsuste tegemisel arvestada ka võimalike kumulatiivsete mõjudega.

Ühe näitena tõi KSH välja, et taristu mõjude minimeerimiseks ning kohalike inimeste heaolu eest seismiseks tuleks Saku vallal aktiivselt osaleda uute objektide (nt Rail Baltic³¹) projekteerimise ja keskkonnamõjuhindamise (KMH) protsessis ning esitada omapoolsed seisukohad tehniliste lahenduste ning leevendavate meetmete sobivuse ning piisavuse osas, arvestades kohalikke tingimusi.

³¹ Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti (TTJA) algatas 29.03.2019 otsusega nr 16-6/19-0535-002 kaheksale Rail Baltica raudteelõigu ehitusprojektile keskkonnamõju hindamised. Keskkonnamõju hindamised viiakse läbi ehitusprojektide koostamise käigus.

Kumulatiivsete mõjudega arvestamine on lahutamatu osa laiemast otsustusprotsessist, mida tuleb järgida ka tulenevalt seadustest, vajadus seda eraldi üldplaneeringu dokumentatsioonis välja tuua puudub.



10. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED

ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEL

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

Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on Saku Vallavolikogul planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum. Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Saku Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varem tehtud otsuseid muutama. 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 arvesse võtmise 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 isikuga sõlmitakse enne planeeringu algatamist haldusleping detailplaneeringu koostamiseks. Halduslepinguga määratakse Saku valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja detailplaneeringu koostamise rahastamisel.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste ehitamise üleandmiseks.

Üldjuhul rajab detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri (kütte-, veevarustus-, olme- ja kanalisatsioonivõrkud, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, küttegaasi- ja elektripaigaldised, surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) ja avaliku ruumi (avalikult kasutatav tee, jalgratta- ja jalgteed, liikluskorralduslik ja parkimislahendus, üldkasutatav haljastus, laste mänguplatsid, heakorraleemendid ja kujundatud maastik) nii planeeritava 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 ehitised koos sisustuse ja teenindavate rajatistega - nt lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus jms) rajamisel või muul viisil osalemisel. Piiriülese tähtsusega objektide kavandamise ja väljaehitamise kulud kannab taotleja.

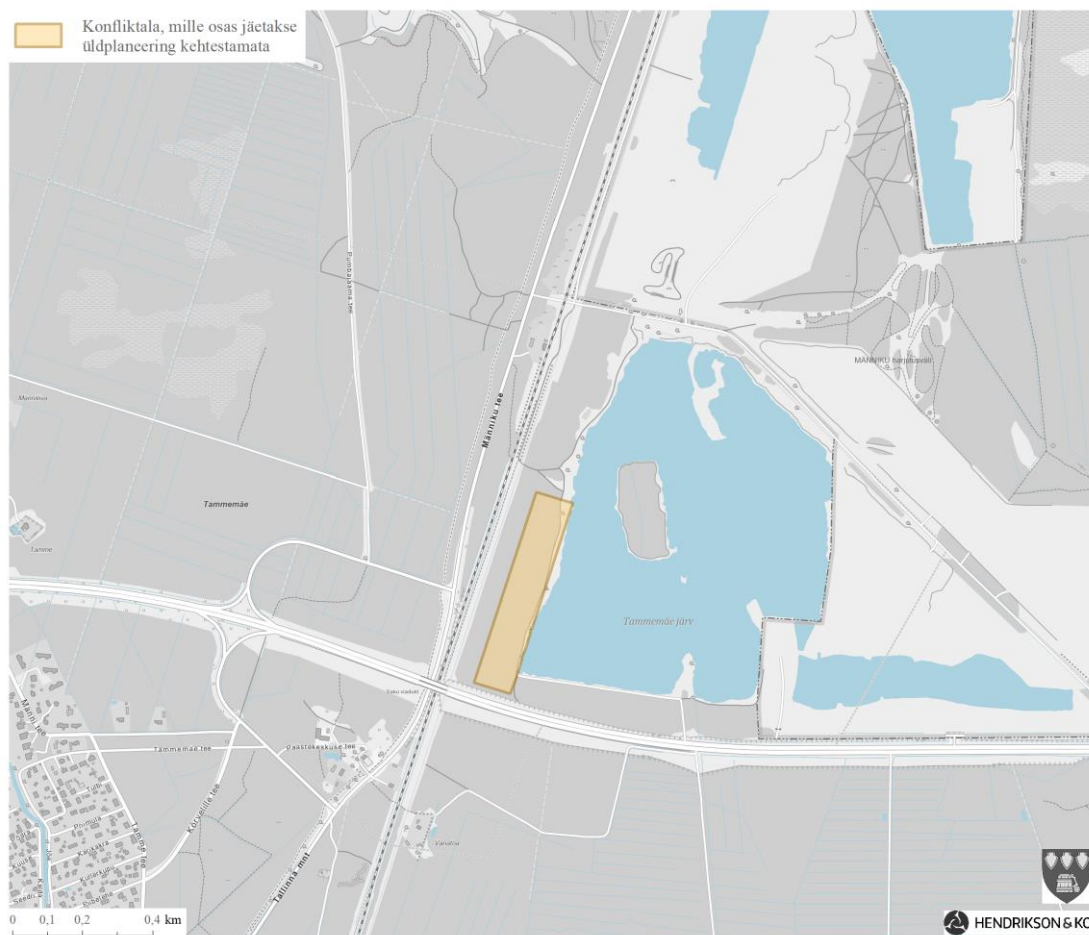
Detailplaneeringu elluviimine võib põhjendatud juhul toimuda etapiviisiliselt, kusjuures enne iga järgneva etapi alustamist peab olema ellu viidud sellele eelnev etapp.

Üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võidakse kohaldada kinnisasja sundvõõrandamist või sundvaldust kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses ettenähtud alustel. Planeerimisseadus annab kinnisasja omanikule õiguse nõuda detail- või üldplaneeringu kehtestamise järgselt seaduses sätestatud juhtudel kinnisasja omandamist kohaliku omavalitsuse poolt.



11. KONFLIKTALA

Männiku külas on üldplaneeringu joonistele märgitud konfliktala ja selles osas jäetakse üldplaneering kehtestamata.



Skeem 21. Konfliktala, mille osas jäetakse üldplaneering kehtestamata.

Keskkonnaameti 02.11.2022 korraldusega anti alale keskkonnaluba nr KL-512362 Tammemäe VIII liivakarjääris.

Saku Vallavalitsuse ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tellimusel on Maves OÜ koostanud töö „Tallinn-Saku liivamaardla kaevandamise suundumuste uuring“, mis valmis 01.12.2022. Uurigu eesmärgiks on tasakaalustatud lahenduse leidmine uuritava ala kasutamiseks erinevate huvigruppide poolt. Töö käigus keskenduti erinevatele teemadele. Sealhulgas tegeleti loodusväärtuste inventariseerimisega (koostajateks MTÜ Põhjakonn, Riinu Rannap ja Martin Jürgenson). Töö üheks järelduseks on, et Tammemäe järve läänekallas ja lõunakallas on sobilik võimalikuks kivisisalike elupaiga laiendusala ning sobilik kõrede toitumis- ja varjupaigaks.

Uuringus on öeldud järgmist: Sellel alal tuleb vältida kaevandamist ja säilitada praegune maapinna kõrgus. Alal tuleb hõrendada metsa ja tekitada liivaseid häile ning järve äärset avatud liivaga ala lõuna poole pikendada. Raudteeäärse ala (ca 1/3 praeguse männiku laiusest) võiks jätta praegusesse olukorda, et vältida loomade sattumist

taristule. Selliseid tingimusi luues on võimalik kivisisalikule sobivat elupaika oluliselt suurendada ning intensiivse kaevandustegevuse tõttu hävinud elupaiku kompenseerida. Lisaks kivisisalikule pakub liivaste häiludega hõre valgusküllane männipuistu ja selle avatud servaala kvaliteetseid toitumis- ja varjupaiku ka kõredele. Intensiivse kaevandustegevuse tagajärjel on kõrede maismaaelupaigad (toitumis- ja varjumisalad) karjääris üsna väheseks jäänud, mistõttu on selliseid alasid kindlasti vaja säilitada ja juurde luua, mitte ära kaevandada.

Saku Vallavolikogu esitas keskkonnaloale vaide. Saku vald soovib, et ala korrastatakse puhke- ja virgestusala ja supluskohana. Tammemäe järv on nii Saku valla kui ka Tallinna lähiumbruse elanikele ajalooline ja oluline puhkekoht ning Tammemäe järv oma läänekaldaga on ainukeseks loogiliseks supelranna asukohaks.

Seega ei ole võimalik üldplaneeringus antud alale kavandada mäetööstusmaad.

Konflikti ei ole võimalik lahendada üldplaneeringu menetluse käigus, kuna menetlustoimingud on seotud keskkonnaloa andmisega ning lahendatavad keskkonnaloa menetluse käigus.

Eeltoodust tulenevalt ei mõjuta konfliktala määramine Saku valla üldplaneeringu terviklahenduse elluviimist.



12. RAKENDUSSÄTTED

Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid katastriüksusi kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi. Planeeritud juhtotstarvet ja ehitustingimusi tuleb järgida juhul, kui katastriüksuse seniseid ehitustingimusi (k.a sihtotstarvet) soovitakse muuta. Ehitise kasutusotstarbe ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise toimub seadusega ettenähtud korras.

Hajaasustusega alal asuvatele katastriüksusele, mis on moodustatud maareformi käigus enne 9. aprilli 2009. a ja on väiksemad kui 2 ha, on võimalik taotleda ehitusõigust üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, tingimusel, et on täidetud käesoleva üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.2 toodud tingimused.

Üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud kaalutusõiguse korral konkreetse piirangu mitterakendamiseks (nt on kasutatud sõnastust „reeglina“ või „üldjuhul“) toimub erandi tegemine Saku Vallavalitsuse või Saku Vallavolikogu igakordse otsustuse alusel.

Käesoleva üldplaneeringu kehtestamise hetkel poolelioleva menetluskäiguga detailplaneeringute puhul tuleb arvesse võtta käesolevat üldplaneeringut. Juhul, kui menetletav detailplaneering on vastuolus käesoleva üldplaneeringuga, tuleb see viia vastavusse üldplaneeringuga, kui detailplaneeringut ei ole enne üldplaneeringu kehtestamist jõutud vastu võtta planeerimisseaduse § 134 tähenduses. Saku Vallavolikogu võib põhjendatud juhul otsustada detailplaneeringut edasi menetleda üldplaneeringut muutvana.

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele, maakorraldustoimingutele ja projekteerimistingimuste määramisele. Üldplaneeringus planeeritud avalike huvide jaoks oluliste objektide (perspektiivsed joonehitised, sotsiaalobjektid, haljasalad, sh teede kaitsehaljastus jne) täpse asukoha määramiseks on vajalik koostada detailplaneering või ehitusprojekt. Kui detailplaneeringuga või ehitusprojektiga kavandatu toob reaalselt kaasa kinnisasja sundvõõrandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi ehitusõigust, siis peab Saku Vallavalitsus informeerima sellest puudutatud kinnisasjade omanikke ja kaasama nad planeeringu ja projekti koostamise seadusega sätestatud korras.

Ulukiläbipääsude piiranguvööndite ruumiandmestik edastatakse Keskkonnaametile ja Transpordiametile. Raie kavandamisel saadab Keskkonnaamet metsateatise kooskõlastamiseks/arvamuse avaldamiseks ökodukti omanikule. Maavara geoloogilise uuringuloa ja kaevandamisloa menetluses tuleb teha koostööd ökodukti omanikuga ja küsida Keskkonnaametilt arvamust loa menetlemise käigus arvamust ökodukti omanikult.

LISA 1. TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA

Nr kaardil	Tuletõrje veevõtukooha aadress (nimi)	Küla / alevik	Liik	Märkus
1	Nõmme tee 30a (Põllu DP)	Saustinõmme küla	veehoidla	
2	Lokuti tee 3	Lokuti küla	veehoidla	
3	Tuletõrjeveehoidla	Tõdva küla	veehoidla	
4	Katkuoja	Tõdva küla	Kuiv-hüdrant	
5	Tootmise	Tõdva küla	Surve-hüdrant	
6	Tootmise	Tõdva küla	Surve-hüdrant	
7	Matsu	Tõdva küla	Surve-hüdrant	
8	Tuletõrjeveehoidla 1	Tagadi küla	veehoidla	
9	Tuletõrjeveehoidla 2	Tagadi küla	veehoidla	seisukord teadmata
10	Kurtna paisjärv V1 (Paistiik)	Kurtna küla	tiik	seisukord teadmata
11	11154 Tagadi-Kurtna tee (Koosi oja)	Kurtna küla	tiik	seisukord teadmata
12	Kurtna haljak	Kurtna küla	veehoidla	
13	Kurtna tee 50	Kurtna küla	veehoidla	
14	Silikaadi tee	Roobuka k.	veehoidla	
15	Kurtna tee 8	Kiisa alevik	veehoidla	
16	Hundinuia tee 13 // Hundinuia tee (AÜ Kuresoo)	Metsanurme küla	veehoidla	
17	Kuresoo tee (AÜ Päevalill)	Metsanurme küla	veehoidla	
18	Ilmarise tee 2 // Ilmarise tee (Ilmarine AÜ)	Metsanurme küla	tiik	
19	Laanesalu (Aroonia AÜ)	Metsanurme küla	veehoidla	
20	Kõivu tee	Metsanurme küla	veehoidla	
21	Nirgiuru tee	Metsanurme küla	veehoidla	
22	Krookuse tee (AÜ Ülase)	Üksnurme küla	veehoidla	
23	Üksnurme tee 16a (Saku ait)	Üksnurme küla	veehoidla	ei vasta nõuetele



Nr kaardil	Tuletõrje veevõtukohta aadress (nimi)	Küla / alevik	Liik	Märkus
24	Üksnurme tee 12/Parma tee 3	Saku alevik	veehoidla	ei vasta nõuetele
25	Tiigi tänav	Saku alevik	veehoidla	
26	Pähklimäe tee	Saku alevik	veehoidla	
27	Karjavärava tee 6 (Veisefarm)	Juuliku küla	veehoidla	seisukord teadmata
28	Murumäe tee	Juuliku küla	veehoidla	
29	Tuletõrjerveehoidla	Rahula küla	veehoidla	
30	Kuivati/Pargi/Saarela (endises mõisapargis olevad tiigid)	Rahula küla	tiigid	seisukord teadmata
31	Saeveski (Aksa puit)	Jälgimäe küla	veehoidla	seisukord teadmata
32	Kaili	Jälgimäe küla	veehoidla	seisukord teadmata
33	Tiiva (Männiku tee 138)	Männiku küla	veehoidla	
34	Tooma tee 5	Männiku küla	veehoidla	
35	Üksnurme park (Üksnurme mõis)	Üksnurme küla	tiik	seisukord teadmata
36	Lukussepa tee 1a	Üksnurme küla	veehoidla	
37	Männikäbi tänav/ Vahtramäe tee (AÜ Vahtramäe)	Üksnurme küla	mahuti	
38	Reinu (Lisada juurde, kaardil on see märgitud nr 36)	Üksnurme küla	mahuti	seisukord teadmata