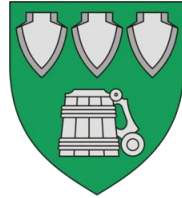




SAKU VALLA ÜLDPLANEERING

Saku Vallavalitsus



SAKU VALLA ÜLDPLANEERING

EELNÕU

Märts 2021



SISUKORD

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	13
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. Kortereelamu maa-ala	24
4.3. Ühiskondliku hoone maa-ala	24
4.4. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala	25
4.5. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning kortereelamu maa-ala	25
4.6. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning ühiskondliku hoone maa-ala	26
4.7. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja laohoone maa-ala	26
4.8. Puhke- ja virgestuse maa-ala	27
4.9. Haljasala ja parkmetsa maa-ala	28
4.10. Kalmistu maa-ala	28
4.11. Riigikaitse maa-ala	28
5. Maakasutus- ja ehitustingimused teemade lõikes	30
5.1. Kultuuriväärtused	30
5.1.1. Kultuurimälestised	30
5.1.2. Kohalikul tasandil väärtuslik kultuuripärand	30
5.2. Miljööväärtuslikud alad	31



5.2.1. Saku aleviku miljööväärtuslik hoonestusala	31
5.2.2. Kiisa aleviku miljööväärtuslik hoonestusala.....	35
5.2.3. Saue külamiljööala	36
5.2.4. Üksnurme mõisa miljööala	37
5.2.5. Jälgimäe mõisa miljööala.....	38
5.2.6. Rahula mõisa miljööala.....	39
5.2.7. Tähelepanu väärivad eraldiseisvad üksikobjektid.....	40
5.3. Kaitstavad loodusobjektid	40
5.4. Roheline võrgustik.....	41
5.5. Metsad	43
5.6. Väärtuslikud põllumajandusmaad	46
5.7. Väärtuslikud maastikud ja avatud loodusmaastikud	47
5.7.1. Väärtuslikud maastikud.....	47
5.7.2. Avatud loodusmaastikud.....	48
5.8. Veekogud.....	50
5.8.1. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine	50
5.9. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademevee ärajuhtimine	51
5.10. Teed ja liikluskorralduse üldised põhimõtted.....	53
5.10.1. Riigiteed	53
5.10.2. Kohalikud teed	55
5.10.3. Kergliiklusteed	57
5.10.4. Parkimine	58
5.11. Raudtee	59
5.12. Kõrgepingeliinid.....	60
5.13. Taastuenergia.....	61
5.14. Soojavarustus.....	62
5.15. Maaparandussüsteemid.....	63
5.16. Maavarad	63
5.17. Jäätmekäitlus	64
6. Müra	66
7. Radoon.....	70
8. Üleujutusohuga ala.....	71
9. Keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega arvestamine.....	73
10. Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimisel	84

11. Rakendussätted.....	86
Lisa 1. Tuletõrje veevõtukohtad	87



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 – maa-alade 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.

Lisaks tuleb lähtuda asja- ja ajakohastest õigusaktidest ja nendest tulenevatest kitsendustest (nt piirangutest veekogude kaldal, tee kaitsevöönditest jne), sest 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 soovistest 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:

- KSH aruanne;
- menetluskõrvaldusdokumentatsioon.

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

Kaanefoto ja kujundus Hendrikson&Ko OÜ.



ÜLDPLANEERINGUS KASUTATUD MÕISTED

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

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

Haljastus - haljasalal 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 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 õuemaa.

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

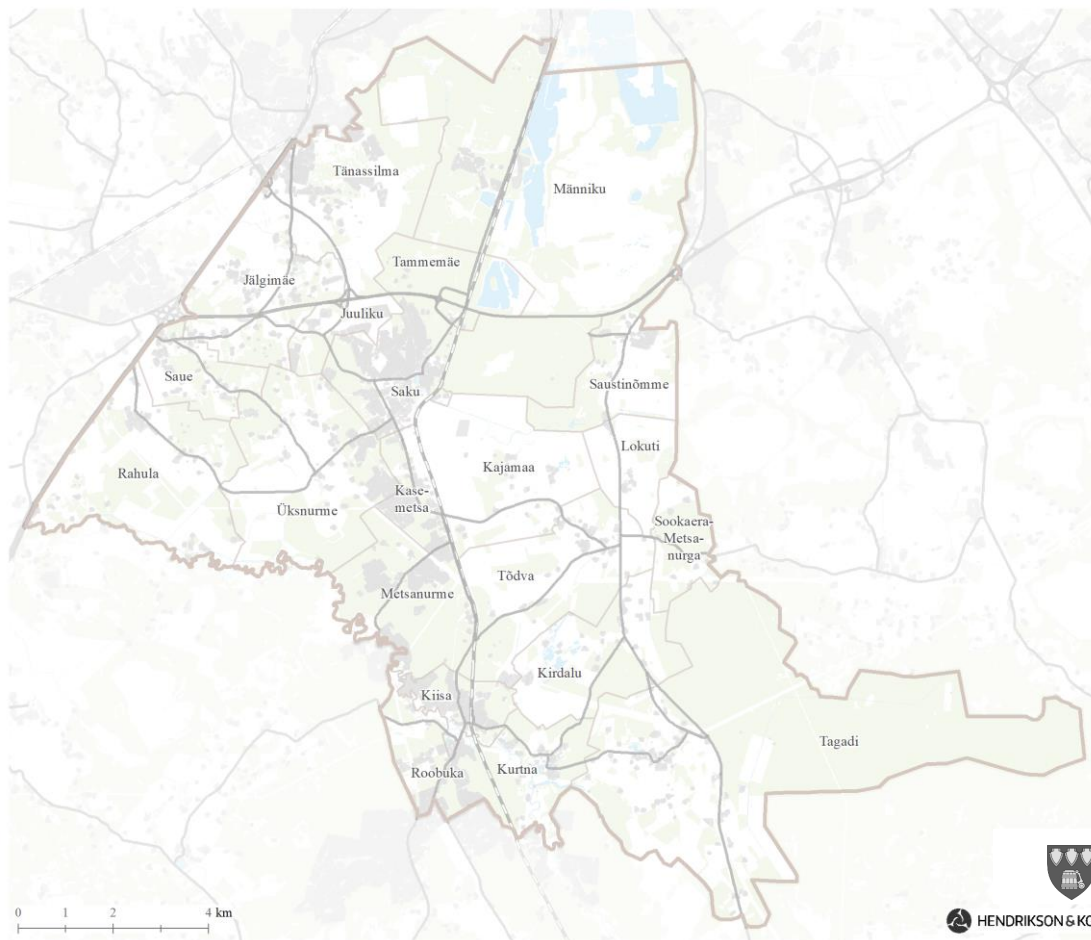
Saku valla elanike arv rahvastikuregistri andmetel 1. jaanuari 2021 seisuga oli 10 790 elanikku. Valla elanike arv on viimase kümne aasta jooksul näidanud pidevat kasvutendentsi, kusjuures viimase viie aasta arvestuses **on nii loomulik iive kui rändesaldo olnud positiivsed**. Viimase viie aasta keskmine juurdekasv on ligikaudu 200 inimest aastas, sellest $\frac{3}{4}$ sisserände tulemusena. Sama tempo jätkudes kasvaks elanike arv aastaks 2035 ligikaudu 13000-ni. Samas jõuab sünitusikka lähiajal väikesearvulisem põlvkond ja tööealiste vanusgrupp vananeb. Rahvastikuprognosi 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 16 995 ha. Vallas on 2 alevikku (Saku ja Kiisa) ja 19 küla.

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

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



Skeem 1. Vallale iseloomulik asustumusmuster, kus 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;
- roheline – 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;

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



- tihe ja sidus kergliiklusteede võrgustik;
- taristu – olemasolevad ja perspektiivsed teed ja raudteed;
- 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 ning eriilmeliste piirkondade hoidmise põhimõttest.

Olulisemateks ruumilisteks vajadusteks on:

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

2. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

2.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Ruumilise arengu põhimõtted annavad suunised 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 ära kasutamist 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.

Harju maakonnaplaneeringu kohaselt on Saku alevik eeslinnaline piirkondlik keskus ja Kiisa alevik koos Kurtna külaga kohalik keskus. Tulevikus laieneb Saku alevik Kasemetsa küla suunas ja Kiisa alevik Kurtna küla suunas. Laienemisel on oluline kõrghaljastusega alade säilitamine, et luua soodsad tingimused rohelse 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.

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.



Inimmõõtmeline 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. väliruumi funktsionaalsusele ja mitmekülgsusele

- 1.1. tagada mitmekülgsed vaba aja veetmise võimalused valla erinevates piirkondades;
- 1.2. 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);
- 1.3. soodustada puhkevõimaluste loomist ettevõtlus- ja üldkasutatavatel aladel;
- 1.4. arvestada kvaliteetse ruumi loome aluspõhimõtetega²;
- 1.5. arvestada ligipääsetavuse ja kõiki kaasava elukeskkonna kavandamise ja loomise põhimõtetega³;

2. liikuvusele

- 2.1. kavandada otseteed tiheasustusega aladel oluliste funktsionaalsete alade vahel, lähtudes eelkõige jalakäija-kergliikleja-ratturi vajadustest;
- 2.2. luua jalakäijate, ratturite, ühistranspordi, auto, invasõiduki ja vaegnägijate vajadusi arvestavad ohutud lahendused;
- 2.3. kasutada erinevate liikumisruumide eristamisel värvilisi ja erinevate sillutiste ning kattematerjalidega lahendusi;
- 2.4. arvestada vananeva elanikkonna vajadustega liikluslahenduste kujundamisel (vältida kitsaid ilma käsipuudeta astmeid jms);

3. haljastusele

- 3.1. säilitada olemasolev kõrghaljastus;
- 3.2. rajada iga konkreetse asukoha looduslikele, arhitektuursetele ja sotsiaalsetele tingimustele vastav mitmekülgne haljastus elamu-, äri- ja üldkasutatavatel aladel. Väärtustada väliruumi kujunduses kõrghaljastust, mis tagab looduslähedase keskkonna ja leevendab kliimamuutustest tulenevaid mõjusid;
- 3.3. võimalusel kasutada looduspõhiseid lahendusi haljasalade kujundamisel (nt niidutaimestik);
- 3.4. eraldada võimalusel kergliiklusteed tänavast/teest madalrindelise haljaspuhvriga;
- 3.5. rajada haljastust tööstusaladele, kasutades kiirekasvulisemat ja vähest hooldust nõudvat taimestikku ning suuremaid puid, mis aitavad mahendada suuremahuliste tööstusehitistega kaasnedu 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;

² Vt Ruumiloome ekspertrühm. Lõpparuanne ja aruande lisa 4
https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/lisa_4_kvaliteetse_ruumi_miinimumkriteeriumid.pdf

³ https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf

- 3.6. võimalusel kasutada tööstushoonetel vertikaalhaljastust, katusehaljastust sh katuseterrassid;
- 4. keskkonna kujundamisele ja hooldamisele ning turvatunnet loovate võtete kasutamisele**
 - 4.1. valgustada tänavad, olulisemad käiguteed, suuremad parklad, bussipeatused, ülekäigurajad ja -kohad, puhkealad ja mänguväljakud;
 - 4.2. hooldada ja hoida korras üldkasutatav avalik ruum;
 - 4.3. kasutada kujundust, mis loob ja rõhutab omanditunnet;
 - 4.4. kasutada haljastust, mis tähistab avaliku ja mitteavaliku ruumi vahelist piiri;
- 5. parkimisele**
 - 5.1. väliparklates korraldada parkimine võimalusel väiksemate taskutena ja/või liigendada haljastuse ja väikevormidega;
 - 5.2. kasutada parklate riskasutuse võimalusi parkimisalade vajaduse vähendamiseks;
 - 5.3. näha ette jalgrataste parkimise võimalused;
- 6. hoonestuse arhitektuursele üldilmele**
 - 6.1. hoonete arhitektuurised lahendused peavad olema esteetilised ja keskkonda sobivad või välisruumi arvestavad;
 - 6.2. vajadusel liigendada, kasutades erinevaid materjale;
 - 6.3. arvestada oluliste hoonete märgilise tähendusega ruumiloomes;
- 7. taristu arhitektuursele üldilmele**
 - 7.1. maanteed, raudteede ja maapeal kulgevate liinitrasside kavandamisel kasutada piirkonna topograafiat mõjude leevendamiseks (nt maastikul peitmiseks) ning pöörata tähelepanu taristu disainile;
- 8. valgusreostusele**
 - 8.1. uute arenduste ja taristu kavandamisel tuleb arvestada võimaliku valgusreostusega ning vajadusel ette näha leevendavad meetmed;
 - 8.2. 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.

3.1. TIHEASUSTUSEGA ALAD

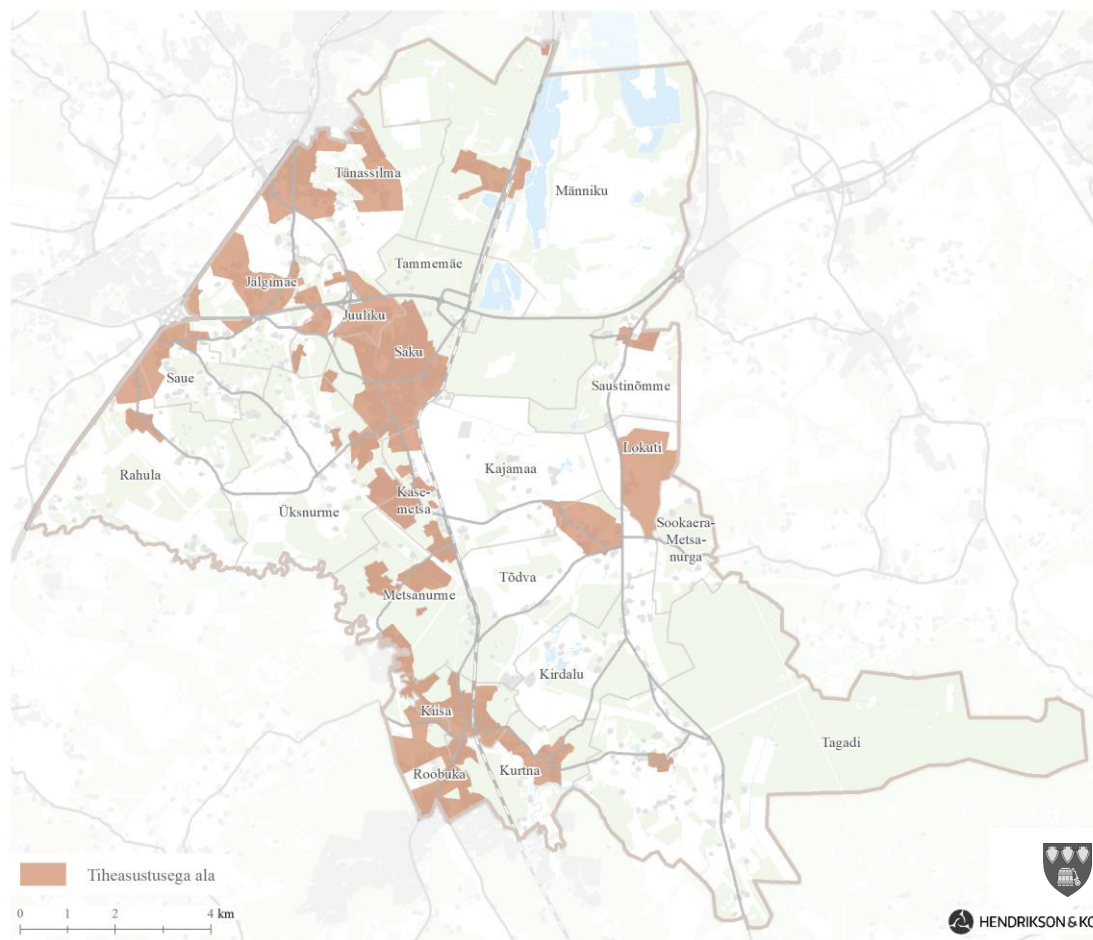
Tiheasustusega alad on valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsel alale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad (rajatakse) üksteisele lähedal, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk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

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 keskkonnakaitseks põhjendatud.

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.



Skeem 2. Tiheasustusega alade paiknemine.

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 põllu- ja metsamajanduslik maakasutus.

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

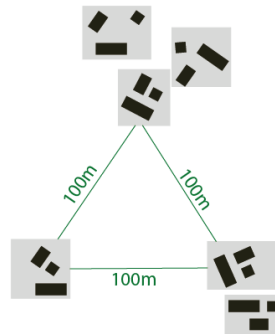
Üldjuhul hajaasustusega alal maakasutuse juhtotstarvet ei määrata. Juhul, kui maakasutuse juhtotsarve on määratud (nt puhke- ja virgestuse maa-ala Männiku külas), tuleb järgida vastava juhtotstarbe kohta määratud tingimusi.

ELAMUEHITUS

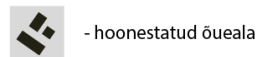
1. ajaloolise hoonestusega ja/või säilinud asustusstruktuuriga külaaladel arvestada hoonestuslaadi ja külale iseloomulikku struktuuri – õuealade, teede ja põllumaade omavahelist paigutust;



2. ehitusõiguse eluasemekoha rajamiseks saab taotleda katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 2 ha, laius vähemalt 40 m. Katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs.
3. Erisus - väiksemad kui 2 ha, antakse ehitusõigus vallavalitsuse igakordse kaalutusotsuse alusel arvestades hajaasustusega alale määratud muude tingimustega;
4. õueala suurus võib olla kuni 10% katastriüksuse pindalast, kuid üldjuhul mitte rohkem kui 2000 m²;
5. ühel katastriüksuse õuealal võib paikneda üks väikeelamu koos selle juurde kuuluvate abihoonetega;
6. lubatud on erinevatel katastriüksustel asuvate õuealade koondamine nii, et tekib kuni kolmest väikeelamust ja selle juurde kuuluvatest abihoonetest koosnev hoonete grupp, kus gruppide vaheline kaugus õuealade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m (vt skeemkaart 3);



Legend:



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

7. väikeelamu kõrgus on üldjuhul kuni 9 m, abihoonetel 6 m maapinnast;
8. soovitavalt lähtuda maalisele piirkonnale omasest arhitektuursest kujundusest. Võimalusel vältida 0 kaldega katuseid ning imiteerivaid ja tehismaterjale välisviimistluses;
9. piirdeaedade kõrgus on kuni 2 m, läbipaistvusega vähemalt 25%. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada põhjendatud juhul tolmu ja müra kaitseks. Soovitav on haljaspiirete kasutamine;
10. Saue külamiljööalal kehtivad täpsemad arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused, vt peatükk 5.2.3;
11. 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, tootmisaladel 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. maakatastris registreeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maal;
 - 1.3. kasutusest väljas olevatel endistel tootmisterrituumitel (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 suures ulatuses, arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamutest ja ühiskondlikest aladest;
3. tootmisalade piirnemisel elamute ja ühiskondlike aladega, tuleb kaaluda haljaspuhvri rajamise vajadust ettevõtlusalala ja tundliku ala vahele. Haljaspuhvri vajadust hinnata üksikjuhtumi põhiselt, tulenevalt tootmistegevuse iseloomust ja asukohast naaberalade suhtes. Haljaspuhvrite rajamisel arvestada, et haljastuse laius puhversoonina 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 tootmismaa, üldkasutatavate hoonete, kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa-alad.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik olulise 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.

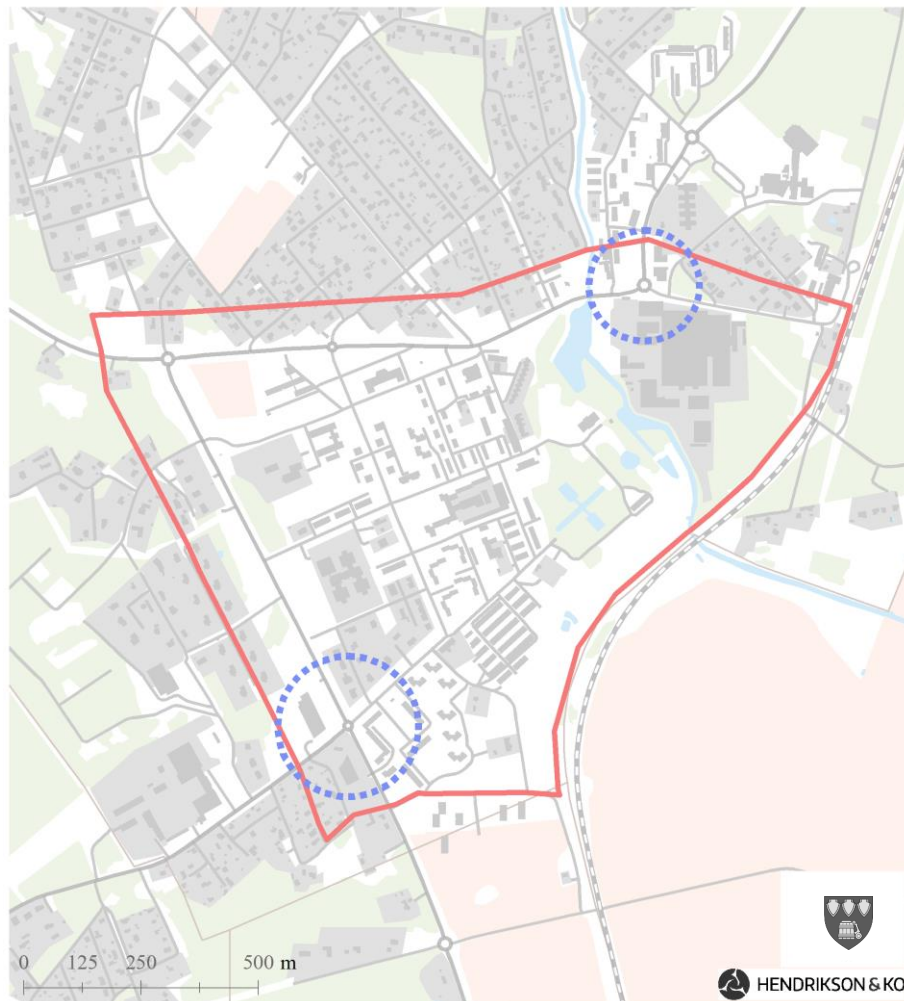
Juhul kui kavandatavale tegevusele ei ole üldplaneeringu või seadusega ette nähtud detailplaneeringu koostamise kohustust, kuid objekti kavandamine eeldab laiapõhjalisemat avalikustamist, tuleb kaaluda avatud menetlusega projekteerimistingimuste rakendamist.

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 skeemkaart 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 juurdepääsu. Nimetatud asukohad võimaldavad kujundada keskusala nurkadesse keskust piiritlevad arhitektuursed aktsendid.



Skeem 4. Saku keskusala ja võimalikud kõrgema hoonestuse asukohad. Keskusala on markeeritud punase joonega, kõrgema hoonestuse asukohad sinise punktiirjoonega.



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, mis annab perspektiivse maakasutuse põhisuunad**. Näiteks kavandatakse üldplaneeringuga pere- ja ridaelamu maa-ala juhtotstarbega alad (*maakasutusplaaniil 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, nõ segafunktsioon. Näiteks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning korterelamu maa-ala (*maakasutusplaaniil tähistatud Ä/EK*). Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoodidest ja -vajadustest. Segafunktsioon tähendab, et maa-ala võib tulevikus kasutusele võtta kogu ulatuses kas ärilisel otstarbel või korterelamute püstitamiseks või nii ühel kui teisel nimetatud otstarvetest. Konkreetse arendus-ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbe kohta määratud tingimusi ehk ärihoone püstitamisel kaubandus-, teenindus- ja/või büroohoone 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 aiamaaja, ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

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

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 jalakäijasobralikud 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 lähipuhkealade kaugus elukohast on kuni 300 meetrit (ligikaudu 5 minuti tee jalgsi).

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 tiheasustusega aladel 1500 m²;
 - 1.2. kahe korteriga elamu 1500 m²;
 - 1.3. ridaelamu boksi kohta 600 m²;
2. hoonete suurim lubatud ehitisealune 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 ehitisealune pind kuni 220 m²;
3. maksimaalne maapealne korruselisus 2;
4. põhihoone kõrgus kuni 9 m, abihoonetel kuni 6 m maapinnast;
5. endiste aiandusühistute piirkonnas on krundile lubatud ehitada üksikelamu või aiamaaja koos ühe abihoonega. Põhihoone võib olla kuni 2-korruseline (1 täis- ja 1 katusekorrus), suurima lubatud kõrgusega kuni 8,5 m ning abihoone kuni 5 m maapinnast;
6. 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 maksimaalne lubatud kõrgus 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. planeeritavate pere- ja ridaelamumaade 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“ põhimõtte;
13. müra 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 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 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. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga vastavalt hoonete kasutusotstarbele;
2. säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus;
3. parkimine lahendada oma krundil ja/või kasutada parklate riskasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal ühiskondlike pindade kasutajate ja küllastajate

- poolt, õhtusel ja öisel ajal piirkonna elanike poolt. Arvestada jalgrataste parkimise vajadusega;
4. sobiva lahenduse leidmiseks korraldada vajadusel arhitektuurikonkurss.

4.4. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE

MAA-ALA

Ä

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

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

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 kuni 40% krundi pindalast;
4. säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus;
5. rajada maakasutusplaanil määratud asukohtades kaitsehaljastus, üldjuhul 30 m, võimalike häiringute leevendamiseks. Müra vähendamise meetmed määratakse detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja/või ehitusprojektiga;
6. parkimine lahendada oma krundil. Kasutada parklate ristkasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal äri- ja ühiskondlike pindade kasutajate ja küllastajate poolt, õhtusel ja öisel ajal elanike poolt;
7. tagada juurdepääs kergliiklejatele, kavandada jalgrattaparklaid.

4.5. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE NING

KORTERELAMU MAA-ALA

Ä/EK

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning 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 kaubandus, -teenindus- ja büroohoone maa-ala (peatükk 4.4) tingimustest.

4.6. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE NING ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA Ä/AA

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

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

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 kaubandus, -teenindus- ja büroohoone maa-ala (punkt 4.4) tingimustest.

4.7. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE NING TOOTMIS- JA LAOHOONE MAA-ALA ÄT

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja laohoone 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 ehitisealne pind kuni 40% krundi pindalast;
2. haljastatav/looduslikuna säiliv osa minimaalselt 10%;
3. Saku Vallavalitsusel on õigus detailplaneeringu lähteülesandes ja projekteerimistingimustes määrata täiendavad tingimused, sh suurendada haljastava ala protsenti;

4. hoonete kõrgus põhimahul kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;
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;
6. paigutada müraallikad (nt müraallikad 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;
9. Jälgimäe teega (riigitee 11424) piirnevatel aladel on lubatud tegevus, millega ei kaasne olulist liikluskoormuse tõusu.

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, vabaõhuhüürituste korraldamist jms.

Puhke- ja virgestuse maa-ala põhifunktsiooniks on pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks ja vabaaja veetmiseks.

Võimaldamaks puhkamist ja sportimist vabas õhus, kavandatakse Saku alevikus Väana jõe äärde promenaad (valgustatud, pinkidega varustatud, haljas- ja väikevormidega kujundatud kergliiklustee).

Maa-ala arendamisel ja ehitiste kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. lubatud on rajada puhkeotstarbelisi rajatise (nt mänguväljak, palliplats, külaplats, tervise- ja suusarada vms sobilik rajatis) ja neid teenindavaid väikesemahulisi hooneid;
2. elamualade planeerimisel lähtuda üldjuhul põhimõttest, et puhkevõimalused (üldkasutatav haljasala, parkmets, mänguväljak, puhkeala) oleksid kättesaadavad elukohast ca 300 meetri (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 kogukonnaedade rajamine.

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).

Kalmistu rajamisel nähakse ette vähemalt 50 meetri 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 riigikaitselistel eesmärkidel kasutatav maa-ala sh riigikaitseliste ehitiste (hoonete ja rajatiste) ja nende teenindamiseks vajalik maa-ala.

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

Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd on riigikaitselise hoone välisseinast või riigikaitselise rajatise välispiirjoonest või kinnisasja välispiirjoonest kuni 2000 meetrit külades ehitise osas, mis võib mõjutada riigikaitselise ehitise töövõimet

Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis tuleb arvestada riigikaitselise ehitise töövõime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.

Arendustegevuse kattumisel jääkreostuskoldega (Männiku laskemoonaladude maa-aluste mahutite ala, kus varasemate uuringute alusel või eksperthinnangute tasemel on

pinnas reostunud)⁴, 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 <http://register.keskkonnainfo.ee/envreg/main#HTTPIiUIS5XxhBsarkF6BtVECWvqR8IFRk>



5. MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED TEEMADE LÕIKES

5.1. KULTUURIVÄÄRTUSED

5.1.1. KULTUURIMÄLESTISED

Kultuurimälestised⁵ 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 kinnismälestist⁶:

- **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.

5.1.2. KOHALIKUL TASANDIL VÄÄRTUSLIK KULTUURIPÄRAND

PÄRANDKULTUURIOBJEKTID⁷

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

⁵ Info (loetelu koos asukoha ja kirjeldusega) on leitav kultuurimälestiste riiklikus registrist, <http://www.muinas.ee/register>.

⁶ Seisuga 15.02.2021, <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument>

⁷ Maakasutusplaanile ei ole pärandkultuuriobjekte kantud. Andmed pärandkultuuri paiknemise, olemuse ja seisukorra kohta on koondatud Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS, mida haldab Keskkonnaagentuur. Info on leitav ka Maa-ameti geoportaalist.

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 ajalooa hooned (meiereid, mõisahooned, kõrtsid, veskid, kordonid vms) võtta kasutusele piirkonda sobival viisil, kas elamispiinana, majutusasutusena, haridusasutusena vms. Nende ümberehitamisel säilitada hoonete üldilme ja iseloomulikud välised elemendid.

MAAEHITUSPÄRAND

Maaehituspärandi andmekogusse⁸ on kantud Saue vallamaja (praegu elamu) ja Saku vallamaja (praegu Kajamaa Kool), Jälgimäe ministeeriumikool (Balteco hoone), Kurtna vallakool (71814:001:0133) ja Saku algkool (Kajamaa Kool).

Maaehituspärandi andmekogusse kuuluvate hoonete ümberehitamisel ja/või uuendamisel säilitada hoonete välisilme ja iseloomulikud detailid.

5.2. MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

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

5.2.1. SAKU ALEVIKU MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA

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

⁸ Info on leitav kultuurimälestiste riiklikust registrist, <https://register.muinas.ee/>.



Miljööväärtuse loovad:

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



Saku aleviku miljööväärtusliku hoonestusala arhitektuursed ja ehituslikud tingimused

Piirkond	Kujunemisaeg	Iseloomulikud jooned	Tingimused
Tallinn-Saku Laagri tee; Saku-Tõdva tee; Juubelitammede tee; Teaduse tn; Tiigi tn; Staadioni tn; Tehnika tn; Juubelitammede tee ja Saku Mõisapargi vaheline ala Hoonestus Teaduse; Uus-Saku; Näituse; Pargi; Juubelitammede tee ja Tiigi tänavatel	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 stiilis kuni neljakorruselised asutuste hooned Teaduse tänava alguse teisel poolel (endised nn Taimekaitsejaam ja Keemiahoone); - valdavalt tüüpprojektijärgsed kuni kolmekorruselised korterelamud Juubelitammede 	<ul style="list-style-type: none"> - Hoonestustihedust ei ole lubatud üldjuhul suurendada. - Iseloomulike hoonestusmahtude ja ansambliilise säilitamine. - Iseloomuliku välisilme säilitamine (katusekuju, välisseinte viimistlusmaterjal: esialgse tellise tooni krohv või plaatmaterjal, vältida imiteerivate materjalide ja profiilpleki kasutamist). - Vajalik tüüphoonete renoveerimisel ühtse tüüplahenduse

Piirkond	Kujunemisaeg	Iseloomulikud jooned	Tingimused
		<p>tee ääres ja Pargi tänaval (nn punaste otstega majad);</p> <ul style="list-style-type: none"> - mõisapargi äärde sobivad madalamahulised ridaelamud (nn aadlipesa); - tervikliku ansambli moodustavad ka kahekordsed varasemad korterelamud Uus-Saku tänaval (nn teadlaste elamud); - vertikaalse aktsendina toimivad viiekorruselised tornmajad (nn punktalamud) Teaduse tänaval; - omaette grupid moodustavad Näituse tänaval ja Tiigi tänaval asuvad hilisemad ridaelamu tüüpi (nn vaipelamud) ühekordsed korterelamud; - samuti moodustub terviklik hoonestusgrupp neljast hilisemal ajal rajatud neljast 2-3 korruselisest liigendatud mahtudega korterelamust Teaduse, Staadioni ja Tehnika tänavate vahelisel alal; - domineeriv miljööväärtuslik üksikobjekt on modernistlikus stiilis, punastest tellistest välisseintega, iseloomulike sakiliste tahkudega valge puitkarniisiga endine näitusepaviljon; - esialgsete planeerimiskavade järgselt on varasemalt rajatud alale sobivas mahus Tehnika tänava piirkonda erikonstrueerimisebüroo kontori- ja töökojahoone esimene osa (tänapäev nn Samati kvartal). <p><u>Väga väärtuslikud hooned:</u> Teaduse tn 1 (1959) – rajatud põllumajandustehnikumi hoonena ja oli pikalt kasutuses EMMTUI (instituudi) peahoonena ning seejärel Saku Valla Majana;</p>	<p>väljatöötamine (nt viimistlus, värvilahendused, lodžade kinniehitamine, katuse renoveerimine jne).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vältida tugevaid põhitööd (nt sinine, punane, kollane ja roheline). - Krundipiirded ei ole lubatud. - Teaduse tn 1 hoone välisviimistluses kasutada pastelseid värvitoone. Soovitatav skaala: sambad ja ehisdekoor - valge või murtud valge; vältida tugevaid ja tumedaid toone; sokkel - hall. - Pargi tn 3 - 25 ridaelamutel välisviimistluses kontrastse värvilahenduse säilitamine (valge-must). Säilitada eenduva karniisiga lamekatuse. - Uus-Saku tn 2 – 10 kahekordsetel korterelamutel säilitada katusekalded ja kaarjad pööninguaknad. Välisviimistluse materjaliks: krohv ja telliseline plaatmaterjal (valge-must ja/või kollakas-tellisepunane); sokkel halli tooni. - Näituse tn 2 - 3 ja Tiigi tn 6 - 16 nn vaipelamutel säilitada piireteta haljastatud õue-alad. Välisviimistlusmaterjali



Piirkond	Kujunemisaeg	Iseloomulikud jooned	Tingimused
		<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) – Taimkaitsejaama 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 Köll) – nn punktalamud (tornmajad);</p> <p>Näituse tn 2, 3 ja Tiigi tn 6, 8, 8a, 12, 14, 16 ridaelamu tüüpi korterelamud (2 + 6 tk) – nn vaipelamud (arh Hans Köll);</p> <p>Teaduse tn 15, 15a, 17 ja 17a korterelamud (4 tk).</p>	<p>ks 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. Välisviimistlusmaterjali ks esialgse tellise tooni krohv. Vältida imiteerivate materjalide kasutust. Pealeehitused ei ole lubatud. - Lubatavad uusehitised Tallinna mnt ja Saku-Tõdva mnt ristmikule järgides piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi.

Piirkond	Kujunemisaeg	Iseloomulikud jooned	Tingimused
			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 iseloom;
- hoonestusviis;
- ühtne ja omanäoline arhitektuur;
- haljastatus;
- endine Saue vallamaja.



Külamiljööala kaitse- ja kasutustingimused:

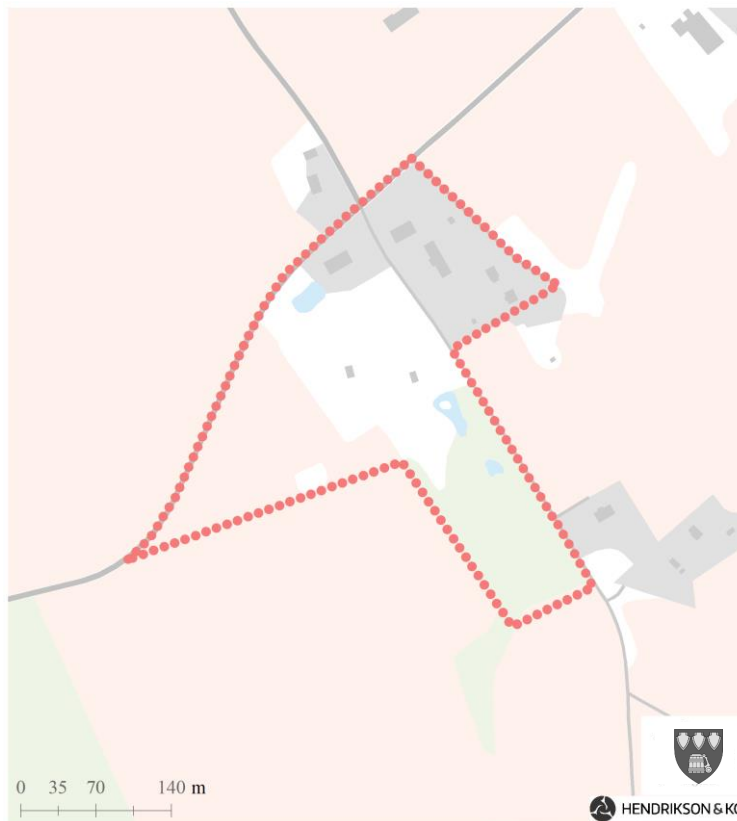
1. arvestada külale iseloomulikku struktuuri ja hoonestuslaadi – õuealade, teede ja põllumaade omavahelist paigutust;
2. uushoonestuse korral kasutada esmajärjekorras varasema hoonestuse asukohti, järgida traditsioonilist taluõue loogikat (erinevad funktsioonid erinevate katuste all, kompleks moodustub mitmest erineva suurusega hoonest);
3. naaberelamute omavaheline kaugus 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).

5.2.4. ÜKSNURME MÕISA MILJÖÖALA

Miljööväärtuse

loovad:

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



Miljööala kaitse- ja kasutustingimused:

1. vältida uushoonestust miljööala piires. Olemasoleva hoonestuse ümberehitamist ja asendamist uuega tuleb igal üksikjuhtumil eraldi kaaluda. Asendamise korral võtta aluseks varasemad mahud ja paigutus, lähtuda ansamblile iseloomulikust hoonetüübist;
2. vältida mõisakompleksi tükeldamist piiretega, eriti härrastemaja ümbruses. Piirdeid võib rajada teede äärde;
3. säilitada kompleksi vaadeldavus, mis avaneb Rahula suunast lähenedes;
4. härrastemaja (peahoone) korrastamisel lähtuda ajaloolisest hoonekehandist, kasutada ajastule iseloomulikke arhitektuurseid võtteid, detaile ja materjale;
5. kõrvalhoonete puhul on soovitatav ajaloolise materjali eksponeerimine ehedal kujul. Hoonete kohandamisel uute funktsioonide tarbeks pidada esmaseks ajaloolist kehandit, juurdeehitused ja uued detailid võimalikult minimalistlikus stiilis, mis jätavad arusaadavaks hoone algse funktsiooni ja eristavad selgelt hilisemad lisandid;
6. vältida imiteerivaid materjale (plekk, plastik jt). Kasutada ajastutruid traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale. Arvestada materjalikasutuse, detailide ja värvilahenduse juures nende omavahelist sobivust ja rolli 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 arhitektuurseid võtteid, detaile ja materjale;
6. kõrvalhoonete puhul on soovitatav ajaloolise materjali eksponeerimine ehedal kujul. Hoonete kohandamisel uute funktsioonide tarbeks pidada esmaseks ajaloolist kehandit, juurdeehitused ja uued detailid võimalikult minimalistlikus stiilis, mis jätavad arusaadavaks hoone algse funktsiooni ja eristavad selgelt hilisemad lisandid;
7. vältida imiteerivaid materjale (plekk, plastik jt). Kasutada ajastutruid traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale. Arvestada materjalikasutuse, detailide ja värvilahenduse juures nende omavahelist sobivust ja rolli ansamblis;
8. säilitada mõisa peahoone ja talli vahelise ringväljaku, olemasolevate põliste pargipuude ja 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, väärrib jätkuvalt säilitamist ja tähelepanu oma autentse arhitektuuri ja ajaloo seisukohalt.
- **Kurtna Linnukasvatusjaama peahoone**
Aastatel 1965-1966 arhitekt Valve Pormeistri projekti järgi ehitatud moderne hoone koos originaalsisustusega ja ansambli osana kujundatud maastikuga on 1960. aastate maa-arhitektuuri parim näide ning väärrib jätkuvalt tähelepanu ja autentsel kujul säilitamist. On võetud ka riikliku kaitse alla kinnismälestisena (mälestise registri number 24652).
- **Tõdva külas asuv Animägi** (katastritunnus 71801:001:1713)
Rikkaliku rahvapärimusega paik, mis on kohaliku kogukonna jaoks märgilise tähendusega kooskäimise koht. Tõdva Animägi on osa suuremast ainulaadsest muististe kompleksist, kuhu kuuluvad rauaaegsed asula- ja rauasulatuskohad, mitmed kivikalmed ning kultuse- ja ohvrikohad.
Animäe säilimise eesmärgil alale rajatiste või hoonete püstitamist mitte ette näha.

5.3. 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

Tüüp	Keskkonnaregistri kood	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	Tödva väike-konnakotka püsielupaik Tödva külas.
Üksikobjektid	KLO4000921	Koosi kivid Tagadi külas.
	KLO4000145	Saku paekivipaljand Saku alevikus.

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 maakasutusplaanel, kuid kehtivast õigusaktist tulenevalt ei kujutata erandina I kaitsekategooria liigi ringikujulisi püsielupaiku.

Maakasutuse planeerimisel on kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitserežiimiga arvestatud.

5.4. ROHELINE VÕRGUSTIK

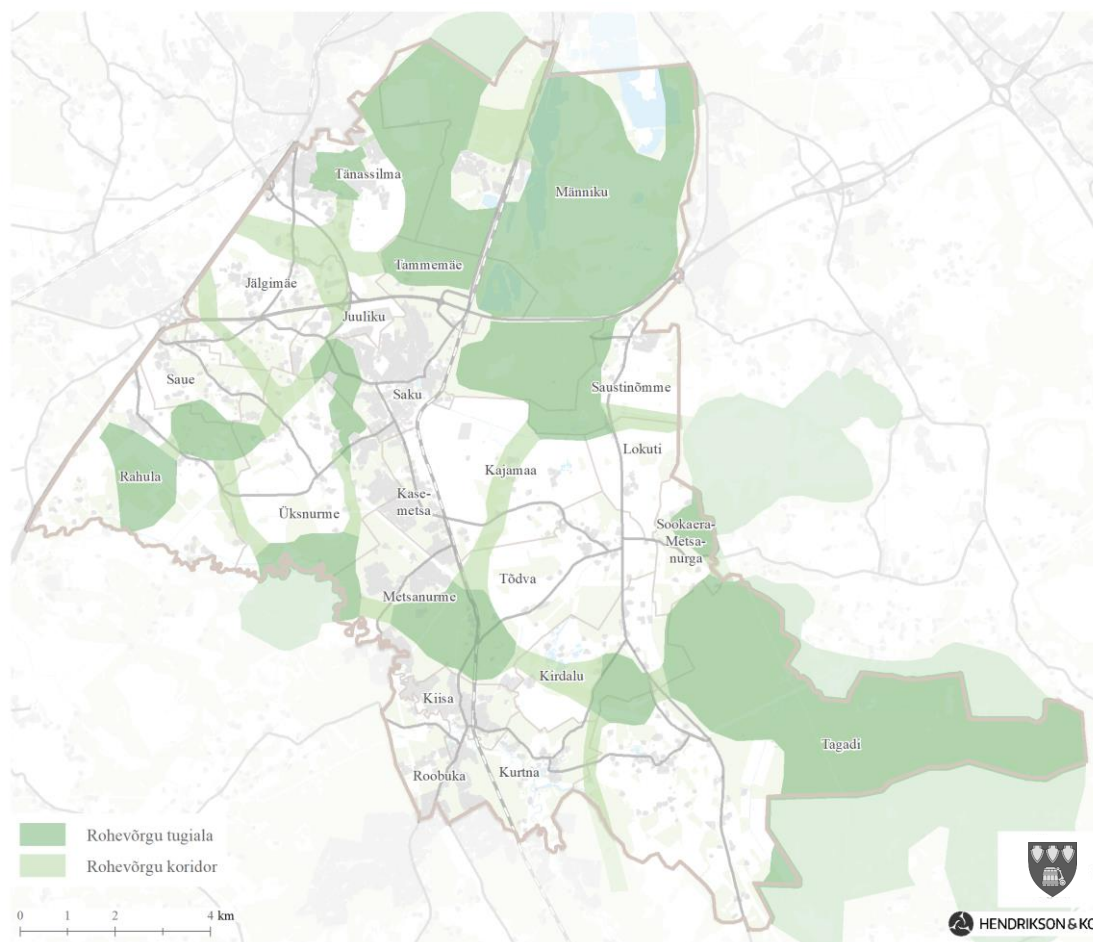
Rohelise võrgustiku kujundamisel võeti aluseks Harju maakonnaplaneering 2030+. Maakonnaplaneering lähtus rohelise võrgustiku määramisel loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtusliku ruumistruktuuri säilitamise eesmärgist, tuginedes sealjuures erinevatele arengusuundumustele, asustuse ja taristute paiknemise ja vajaduste analüüsile. Kuna maakonnaplaneeringu järgne roheline võrgustik hõlmab enamikke kaitseväärtusega alasid⁹, looduslikke suuri maastikumassiive (nt ulatuslikud

⁹ Kuigi rohevõrk võiks kaitstavate loodusobjektide alasid katta, siis rohevõrgustiku planeerimise juhendi (<https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/rohevorgustiku-juhend/>) 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.



Männiku ja Pääsküla rabade alad, Nabala-Tuhala looduskaitseala) jm roheline võrgustiku osistena olulisi piirkondi, on roheline võrgustiku toimimine tagatud. Üldplaneeringu koostamisel piiritleti roheline võrgustiku struktuurelemendid (tugialad ja koridorid) ning täpsustati maakonnaplaneeringuga määratud üldisi kasutustingimusi kohalikest oludest lähtuvalt.

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



Skeem 5. Rohelise võrgustiku struktuurelementide paiknemine.

Maakasutus- ja ehitustingimused roheline võrgustiku toimimise ja sidususe tagamiseks:

1. lähtuda roheline võrgustiku eesmärkidest ja tagada roheline võrgustiku toimimine. Säilitada vastavalt maakonnaplaneeringule roheline võrgustiku tugialal looduslike alade osatähtsus 90%;
2. roheline võrgustiku alal ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Erandina on lubatud 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 peab olema 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;
 3. roheline võrgustiku terviklikkuse ja toimimise tagamiseks ei tohi hoonete kavandamisel läbi lõigata roheline võrgustiku koridore;
 4. reeglina ei ole lubatud uute taristute rajamine. Kui see on möödapääsmatu, tuleb hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada võimalikku negatiivset mõju. Vajadusel koostada keskkonnamõjude hindamine;
 5. roheline võrgustiku alal kavandatava tegevuse puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrk jääks toimima ning tagatud on loomade liikumiskoridorid:
 - 5.1. kaevandamine karjäärides toimub kindlaks määratud tähtaja jooksul ja paralleelselt tegeletakse juba karjääride korrastamisega;
 - 5.2. kaevandusvälja teenindusala ja lähiümbruses kavandatavad raied teostada etappidena ja minimaalses vajalikus mahus, et võimalikult minimaalselt metsa osakaalu vähendada;
 - 5.3. pärast karjääride korrastamist ei tohi karjääride nõlvad olla liialt järsud suurulukitele, korrastamistöõde käigus tuleb kujundada lauged nõlvad ja karjääri ammendatud alad võimalikult palju metsastada;
 6. roheline võrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad metsamaana;
 7. metsamajandamine peab olema loodussäästlik. Raierahu tuleb pidada 15. märtsist 31. augustini.

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

5.5. METSAD

Metsade majandamisel tuleb arvestada Eesti Metsaseltsi eesvedamisel loodud Metsa Majandamise Hea Tava reegleid¹⁰.

Kõrge puhkeväärtusega metsadeks on määratud Saku ja Kiisa aleviku, Kurtna küla ja Männiku küla tiheasustusega aladega piirnevad riigimetsad (vt skeemkaardid 6-8)¹¹.

¹⁰ <http://www.metsaselts.ee/metsa-majandamise-hea-tava>.

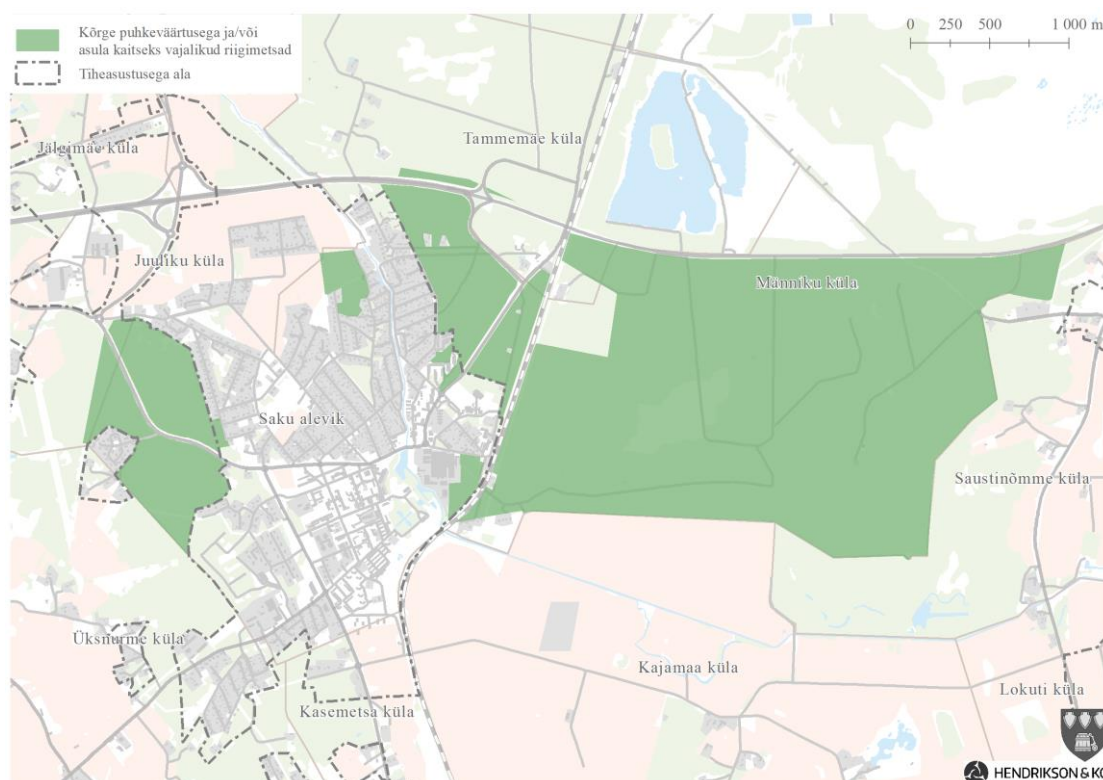
¹¹ RMK üheks tegevusalaks vastavalt põhimäärusele on metsa kasutamine ja kasutusse andmine rekreatsiooniks; maastiku, pärandkultuuriobjektide ja kaitstavate loodusobjektide hoidmine; RMK



Lisaks tuleb nende metsade majandamisel arvestada vajadusega tagada asula või ehitiste kaitse õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest. Metsad on vajalikud tuleoahu vähendamiseks ja metsatulekahju leviku tõkestamiseks.

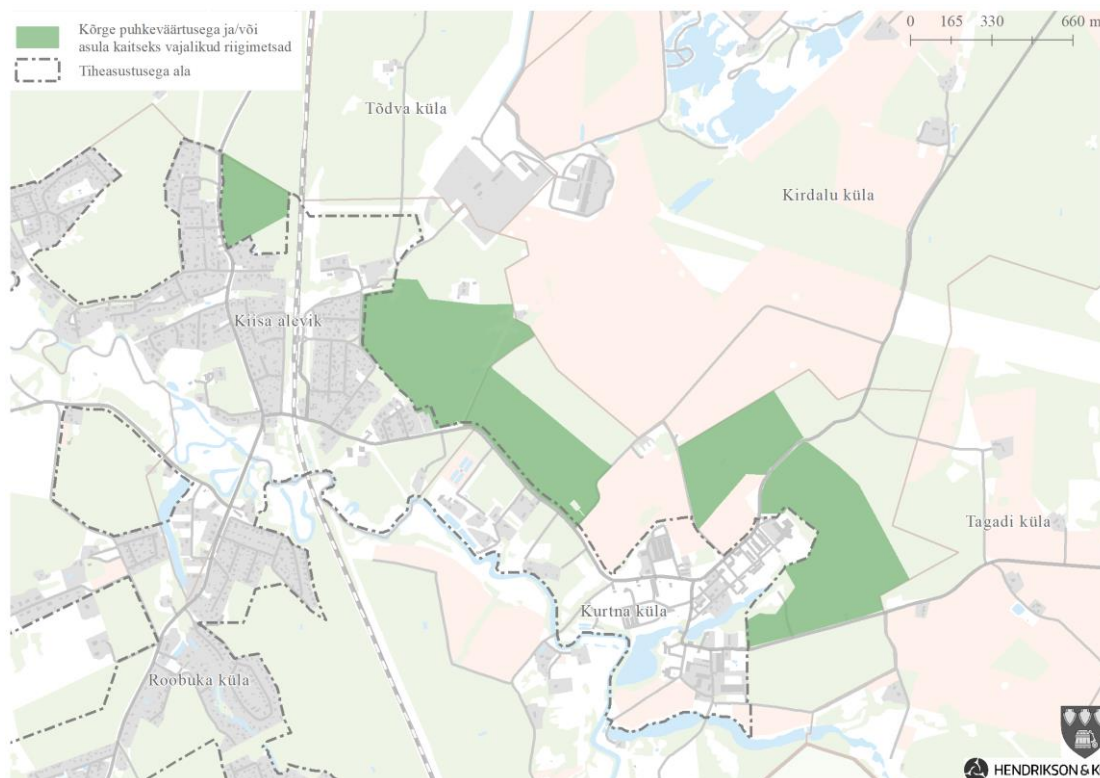
Kõrge puhkeväärtusega ja asula kaitseks vajalikud riigimetsa maadel tuleb:

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;
2. eelistada valikraiet teistele raieliikidele;
3. lageraie langi suurus kuni 1 ha. Raie kooskõlastatakse Saku Vallavalitsusega;
4. raie tagajärjed (okste äravedu, rikutud teede ja pinnaste taastamine) likvideerida raie tegija poolt võimalikult kiiresti;
5. 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.

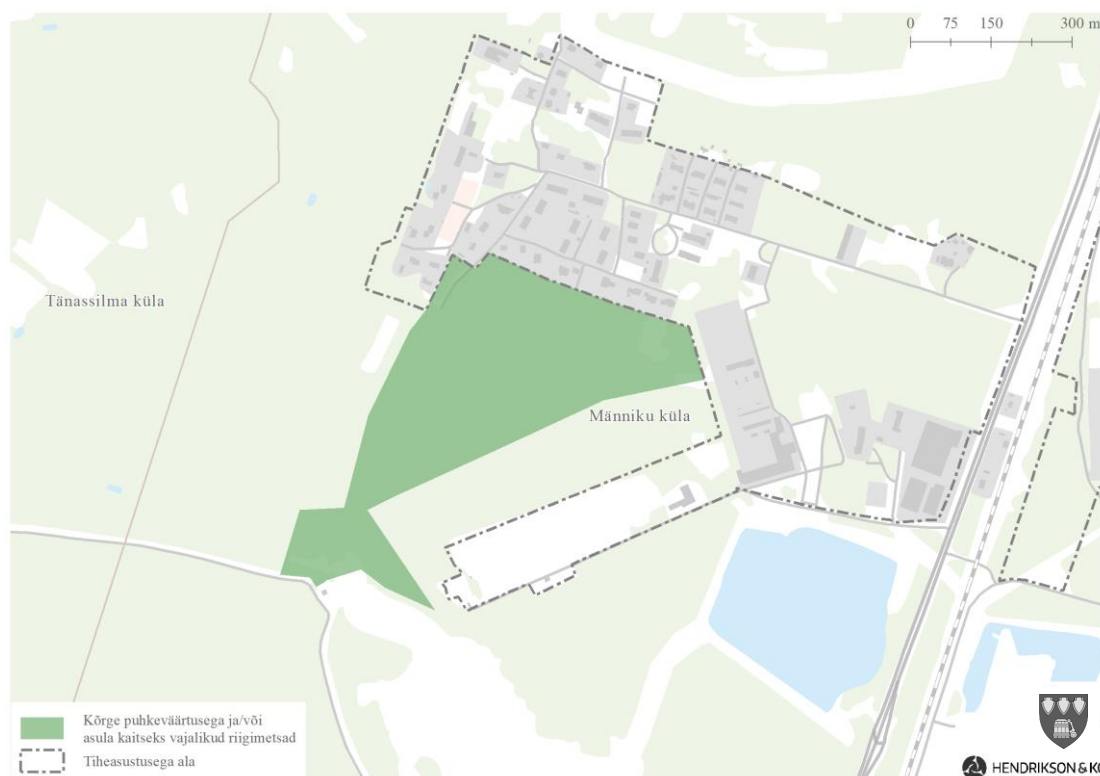


Skeem 6. Saku aleviku ja lähiala tiheasustusega aladega piirnevad kõrge puhkeväärtusega ja asula kaitseks vajalikud riigimetsa maad.

puhkealadel mitmekülgsete rekreatsioonivõimaluste loomine ja metsa kasutamise suunamine jne (<https://www.riigiteataja.ee/akt/13141476?leiaKehtiv>). Rekreatiivset eesmärki täidavad eelkõige tiheasustusega aladega piirnevad riigimetsad.



Skeem 7. Kiisa aleviku ja Kurtna küla tiheasustusega alaga piirnevad kõrge puhkeväärtusega ja asula kaitseks vajalikud riigimetsa maad.



Skeem 8. Männiku küla tiheasustusega aladega piirnevad kõrge puhkeväärtusega ja asula kaitseks vajalikud riigimetsa maad.



5.6. VÄÄRTUSLIKUD PÕLLUMAJANDUSMAAD

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.¹²

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 täpsustav kohapõhine uuringu tulemuste alusel. Uuringu tulemusel välja arvatud maaaladele ei laiene käesolevas peatükis määratud kasutustingimused.

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.

Üldplaneeringuga määratud väärtuslikud põllumajandusmaad on kantud maakasutusplaanile.

¹² 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.

5.7. VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD JA AVATUD LOODUSMAASTIKUD

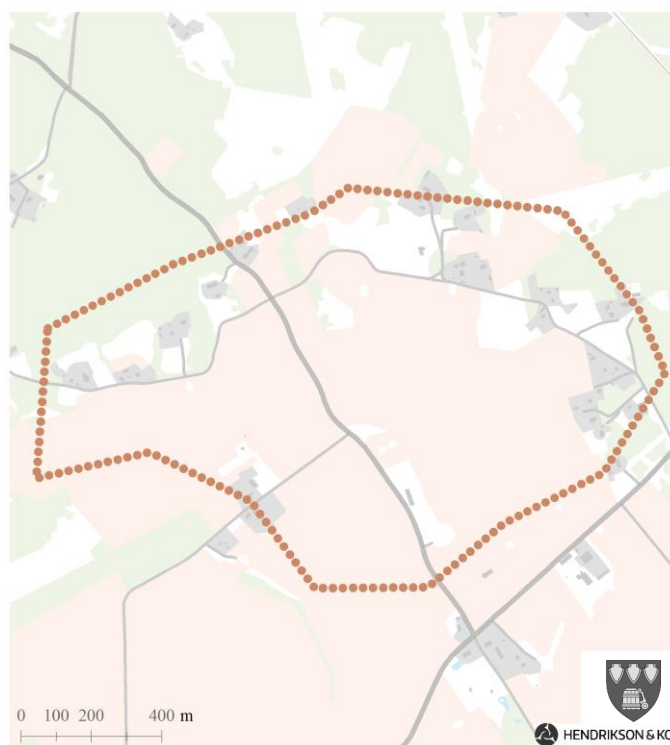
5.7.1. VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD

Väärtuslike maastike määramise aluseks on Harju maakonnaplaneering 2030+.

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.

Üldplaneeringuga on Üksnurme küla keskosa määratud avatud loodusmaastikuga alaks (vt skeemkaart 11), hõlmates ka väärtusliku maastikuna määratud küla osa.



Skeem 9. Üksnurme väärtuslik maastik.

Kurtna – esiletõstmist väärib endise linnukasvatuse katsejaama keskushoone (1966, arhitekt Valve Pormeister), mis esindab ühte tolle ajastu maa-arhitektuuri parimat näidet, millel on säilinud autentne välisilme ja originaalsisustus.





Skeem 10. Kurtna väärtuslik maastik.

Tingimused väärtuste säilitamiseks:

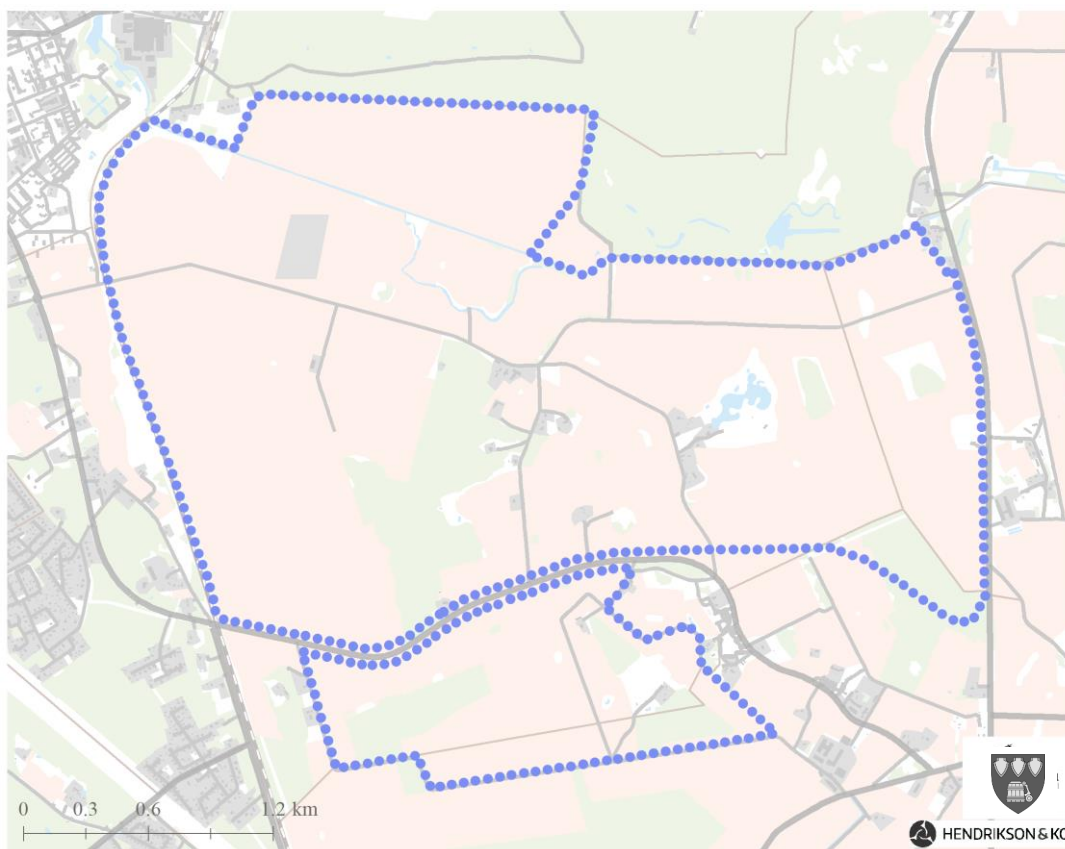
1. uute hoonete püstitamisel tuleb jälgida kohalikku hoonestuslaadi – hoonete paiknemist teede (piki- või otsaküljega tee suhtes), kõlvikute, naaberalade õuema suhtes, traditsioonilisi ehitusmahtusid ja -materjale, hoonete kõrgust, arhitektuurseid lahendusi;
2. Kurtna väärtuslikul maastikul säilitada hooned võimalikult autentsel kujul ning arvestada muinsuskaitsete 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

Avatud loodusmaastikul on eesmärk säilitada piirkonnale omane reljeef, maastikumuster ning avatud vaade. **Hoonestuse kavandamisel tuleb säilitada loodusmaastikule avanev vaade hoonete ja rajatiste n.ö maastikku peitmise võtte abil, kasutades selleks looduslikke võimalusi** (looduslikud pinnavormid, hoonestust varjavad metsatukad, rajatav kõrghaljastus vms).



Skeem 11. Avatud loodusmaastikud Rahula ja Üksnurme külas.



Skeem 12. 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.

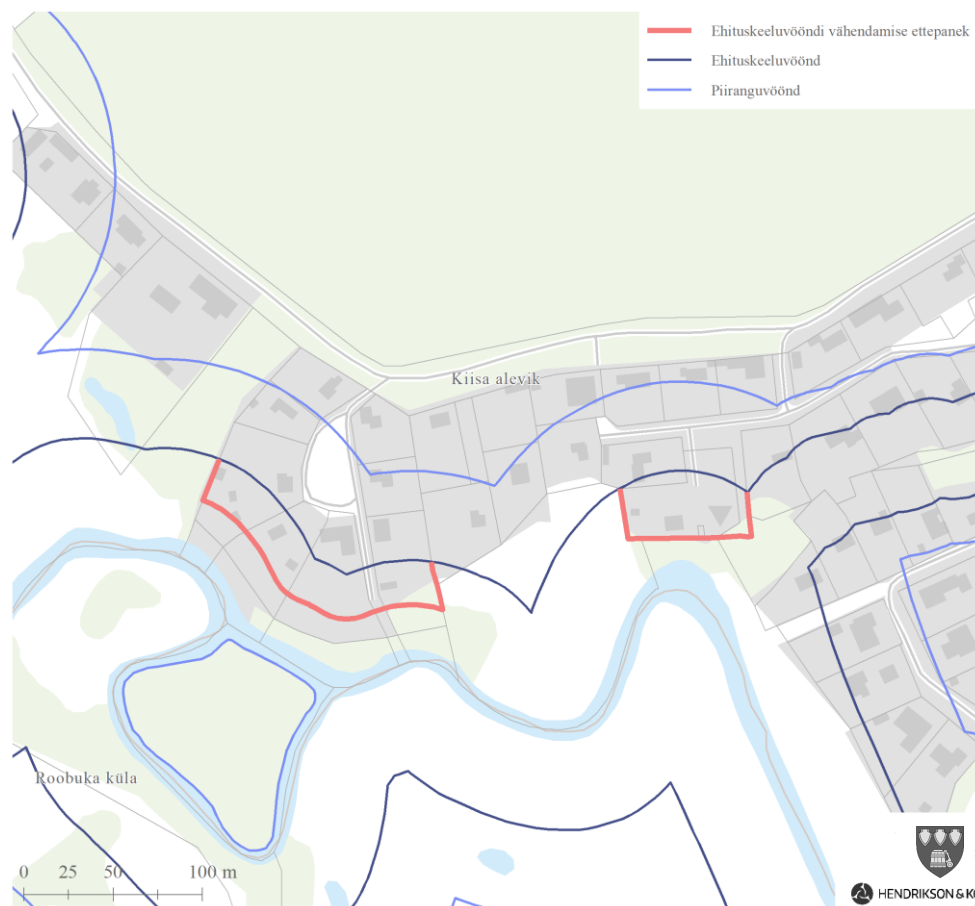
5.8.1. KALDA EHTUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga (2012) on Vääna jõe ehituskeeluvööndit vähendatud 25 meetrini tavalisest veepiirist Saku alevikus Tallinna maanteest põhjapoole jäävas osas. Valdav osa alast on olemasolev pereelamute piirkond ja enamus aladel on selgelt väljakujunenud ehitusjoon jõe ehituskeeluvööndis.

Võttes arvesse juba väljakujunenud asustust ja püstitatud hoonestust, taotletakse üldplaneeringuga¹³ Kiisa alevikus **Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamist 25 meetrini tavalisest veepiirist** katastriüksuse 71812:001:0006 läänepiirist kuni katastriüksuse 71812:001:0003 idapiirini ning katastriüksuse 71812:002:0090 ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab õuealade mõistlikku kasutamist ja ehitiste rajamist õuealale (abihooned, terrassid, teed vms) ning ühtlustab ehitusjoont (lihtsustades seega looduskaitseaduse erisuse rakendamist).

Ehituskeeluvööndi vähendamine on kantud maakasutusplaanidele joonis nr 1 ja joonis nr 3 ning skeemkaardile 13.

¹³ Vastavalt looduskaitseadusele toimub ehituskeeluvööndi vähendamine Keskkonnaameti nõusolekul. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitatakse Keskkonnaametile taotlus ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud üldplaneering.



Skeem 13. Alad, mille osas taotletakse Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamist.

Kalda ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasneva võivad mõjusid on hinnatud KSH aruande peatükk 4.1.4.4. KSH hinnangu kohaselt ei too ehituskeeluvööndi vähendamine eeldatavalt kaasa olulist ebasoodsat mõju Keila jõe kalda kaitse eesmärkidele.

5.9. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

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

Reoveekogumisalal ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal on ühiskanalisatsiooniga liitumine kohustuslik. 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 ühisveevärki ja -kanalisatsiooni väljaarendamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud, kuid on soovitatav, kui see on tehniliselt võimalik ja majanduslikult otstarbekas. Reoveed tuleb juhtida sertifitseeritud lekkekindlatesse reovee kogumismahutitesse, mida vastavalt täituvusele tühjendatakse pargimiskohta. 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 VEEVARUSTUS¹⁴

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 veevõtukoha 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 lisan 1.

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. parkimisaladel, kus parkimiskohtade arv on enam kui 20, tuleb võtta kasutusele tehnilised lahendused, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse

¹⁴ Tehniliste vahendite ja rajatiste kogum, mis tagab kustutusvee saamise ja andmise tulekahju puhkemisel.

- vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli- bensiini- liivapiüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid, viibetiigid);
4. aladel, kus esinevad soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused, soodustada sademevee pinnasesse immutamist, eelistada looduslähedasi lahendusi;
 5. haljasaladel ja kruntidel on eelistatud sademevee immutamine oma krundil. Selleks tuleb tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale vms lahendusi;
 6. sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada detailplaneeringutes ja ehitusprojektides.

5.10. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED

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.

Riigiteede kaitsevööndi laius on määratud ehitusseadustikus. Üldplaneeringuga ei muudeta riigiteede kaitsevööndite laiust. Üldplaneeringu joonist tuleb alati vaadelda koos asja- ja ajakohaste seadusest tulenevate kitsendustega. Seadusandluse muutumisel lähtutakse kaitsevööndi laiuse määramisel vastavast õigusaktist.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

1. vältida tuleb kohaliku liikluse suunamist transiitliiklusega teele;
2. liiklusohutuse ja sõidusujuvuse tagamise põhimaanteedele (riigiteed nr 4 ja 11) samatasandilisi ristumiskohti rajada ei ole lubatud. Liitumine põhimaanteedega toimub ainult üldplaneeringuga kavandatud sõlmede kaudu. Olemasolevad



- üksikute kinnistute ristumiskohad säilivad senise maakasutuse tarbeks ega jää pikas perspektiivis kasutusele;
3. riigiteede kaitsevööndisse üldjuhul hooneid ei kavandata, kui selleks ei ole tee valdaja nõusolekut, et kavandatu ei ohusta teed või selle korrakohast kasutamist;
 4. 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 elamupiirkondade planeerimisel suurema liiklussagedusega riigiteede äärde lähtuda KSH poolt antud soovituslikest leevendusmeetmetest ja vahekaugustest, mis on toodud peatükis 6 „Müra“;
 5. ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal väljaspool alevikke tuleb juurdepääsuks üldjuhul kasutada kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
 6. katastriüksuse jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni katastriüksust teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igapähe eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
 7. 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;
 8. üldjuhul arendusalade sademevett riigimaantee kraavidesse ei juhita;
 9. üldjuhul tehnovõrke riigitee transpordimaale ei paigutata, kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks. Erisused lahendatakse koostöös Transpordiametiga.

Planeeritav teedevõrk:

1. Tallinn-Rapla-Türi (riigitee nr 15) tugimaantee Luige-Rapla lõigu eelprojektiga määratud trass koos kogujateede, perspektiivsete eritasandiliste ristmike ja ristetega; toimub tugimaantee rekonstrueerimine ja selle viimine osaliselt uute asukohta, suureneb liiklusohutus ja läbilaskvus. Trassi asukoha muutumisega ei tohi halveneda elukvaliteet olemasolevatel elamualadel ning tagada tuleb kohaliku teedevõrgu otsesuunaline ja sujuv kulgmine;
2. Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ on määratud põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi koridor laiusega 650 m koos planeeritud taristuga;
3. Rahula eritasandiline ristmik; vajalik eelkõige kohaliku teedevõrgu toimimiseks ja üldplaneeringuga planeeritud maakasutuse realiseerimisel (elamu-, äri- ja tootmismaaadele) 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.

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

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

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 5 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 äärmise sõiduraja välimisest servast. Tiheasustusega alal on tee kaitsevööndi laius 10 m äärmise sõiduraja välimisest 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.

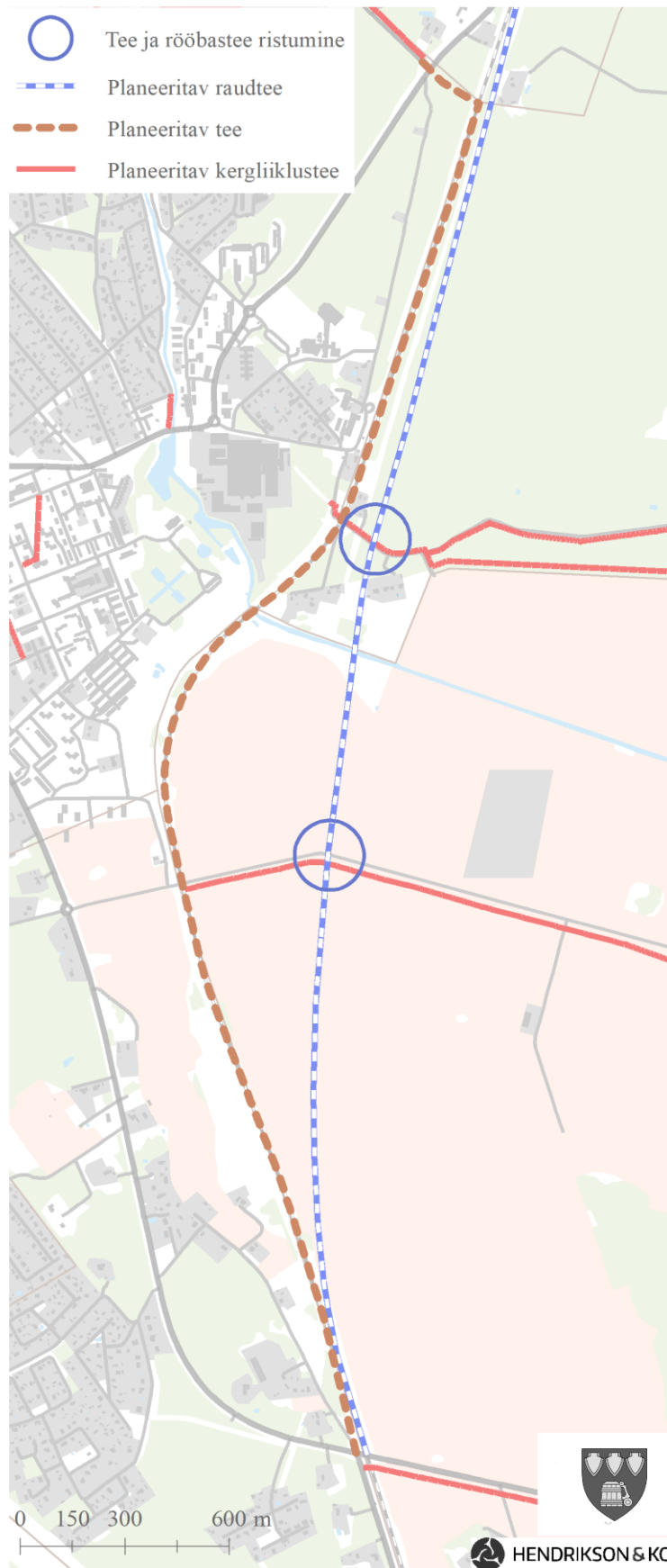
Planeeritav Saku aleviku idapoolne ümbersõidutee võimaldab läbiva liikluse ümber suunata ning vähendada liikluskoormust Saku alevikus. Tallinn-Rapla-Lelle raudtee õgvendamine võimaldab ümbersõidutee rajada raudtee tammile (vt skeemkaart 14 ja peatükk 5.11).

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

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

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

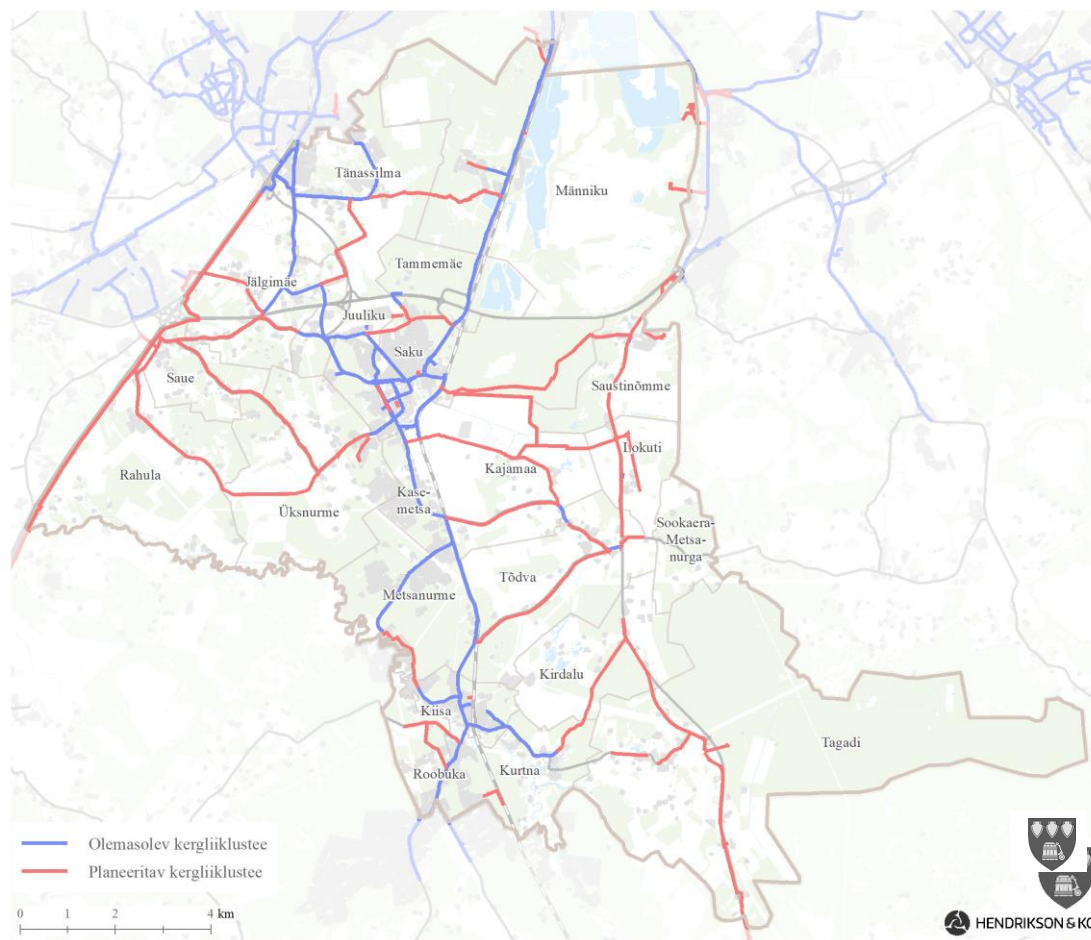




Skeem 14. Tallinn-Rapla-Lelle raudtee õgvendus ja ümbersõidutee Saku alevikust idas.

5.10.3. KERGLIIKLUSTEED

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



Skeem 15. Kergliiklusteede võrgustik.

Kergliiklusteede ja jalgrattaparklate rajamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. kergliiklusteede 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 kergliiklustunnelid 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 lauged peale- ja mahaõidud, ristumisel sõiduteega tagada piisav nähtavus ja ohutus jne;
5. kergliiklusteede äärde paigutatud märgid, pingid, rattaparklad vms ei tohi kergliiklejaid segada;
 6. kergliiklusteede võrgustiku arendamise jätkutegevustes arvestada Harju maakonna arengustrateegia 2035+ lisa 1 toodud Lääne-Harjumaad ja Ida-Harjumaad ühendav Kanama-Saku-Luige kergliiklustee läbimurdega.

5.10.4. PARKIMINE

Parkimise korraldamisel ja parklate kavandamisel arvestada:

1. parkimine elamu-, üldkasutatavatel- ja ettevõtlusaladel lahendada omal krundil arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega;
2. parklate kavandamisel arvestada riskasutuse võimalusi;
3. 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;
4. suuremate kui 20 kohaliste parklate kavandamise põhimõtted:
 - 4.1. anda keskkonnasäästlikud sademeveelahendused (sademevee puhastamine või puhverriba¹⁵ ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine¹⁶);
 - 4.2. avalike ning olulisi teenuseid pakkuvate hoonete puhul paigutada suurem osa parkimiskohtadest võimalusel hoone külgedele või taha, mis loob kergliikleja sõbraliku keskkonna, kus jalakäija/jalgrattur pääseb vahetult ligi olulistele hoonetele, läbimata selleks parkimisalaid;
 - 4.3. parkimisalad liigendada haljastusega, et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ja vajadusel suunata jalakäijate liikumist;
 - 4.4. kasutusele võtta tehnilisi lahendusi (nt õli-bensiini- liivapüüdurid), millega tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet;
5. liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks 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;
6. elamualade juurde ei ole lubatud parkida üle 10 meetri pikkustel transpordivahenditel.

¹⁵ Loodusliku taimekattega kaldpind kõvakattega pinna kõrval, kuhu vertikaalplaneerimise tulemusena suunatakse sadevesi.

¹⁶ 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 ja Saku 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 skeemkaart 14);
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. Euroopa laiusega (1435 mm) perspektiivne reisiraudtee täiendav haru, mis ühendab olemasoleva Tallinn-Rapla-Lelle raudtee koridori Rail Baltic raudteekoridoriga. Sakus alevikust idas kulgeb raudtee õgvendamiseks määratud raudtee trassi koridoris;
5. Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ on määratud Rail Baltic raudtee **trassi koridor laiusega 350 m** raudtee ja teenindava taristu välja ehitamiseks.

Planeerimis- ja ehitustegevusel tuleb:

1. raudteekoridorid hoida ehitistest vabana, et võimaldada raudtee ja raudteeinfrastruktuuri ning eritasandiliste liiklussõlmede, ristete, kogujateede, kergliiklusteede jne välja ehitamist;
2. ebaseaduslike raudteeületuskohtade tekke vältimiseks tupiktänavaid mitte planeerida ja projekteerida;
3. kombineerida erinevaid müra ja vibratsiooni vähendavaid meetmeid (praeguse liikluskooormuse puhul hoonete korral, mis asuvad raudteele lähemal kui 10 m): parandada hoone välispiirde (sein, aken) heliisolatsiooni, tundlikumad eluruumid paigutada raudtee vastasküljele, kasutada vibratsiooni levikut vähendavaid materjal ja konstruktsioonilahendusi (vt täpsemalt KSH aruanne peatükk 4.4.1);
4. uute elamualade planeerimisel raudtee äärde lähtuda KSH poolt antud soovituslikest vahekaugustest, vt peatükk 6 „Müra“.

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.

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 trassikoridori 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

VÄIKETUULIKUD¹⁷

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

Väiketuuliku paigaldamiseks ei ole üldjuhul vajalik koostada detailplaneeringut.

Tiheasustusega aladele on väiketuulikute püstitamine keelatud.

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;
3. koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada juba tuulikute paigaldamist kavandades veendumaks, et tagatud on riigikaitse ehitiste töövõime.

Põhivõrguga ühendatavaid tööstuslike elektrituulikuid Saku valla territooriumile ei planeerita, kuna tuulikud võivad häirida riigikaitse ehitise töövõimet¹⁸.

¹⁷ Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni (ETEA) korraldatud väiketuulikute ümarlaual 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.

¹⁸ Suunised tuuleenergeetika tootmiseks arendusalade kavandamiseks üldplaneeringutega esitas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostöös Kaitseministeeriumiga 2020. a. jaanuaris. Saku vald kuulub omavalitsuste hulka, kus tuuleenergeetika arendamiseks üldplaneeringuga arendusalasid riigikaitse ehitistest piirangutest tulenevalt ei ole võimalik planeerida 15+ perspektiivis. Arvestades üldplaneeringu ajalist perspektiivi, tuuleenergeetika arendamise võimalust ja arendusalade määramist üldplaneeringu koostamisel ei käsitleta.



PÄIKESELEKTRIJAAMAD

Päikeseelektrijaamade rajamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. päikeseelektrijaamade rajamine ei ole lubatud väärtuslikel maastikel, rohelises võrgustikus ja väärtuslikul põllumajandusmaal;
2. eelistada väheväärtuslike alade kasutamist, nt väheviljakad põllumajandusmaad, elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvad lagedad ja vähemetsased alad jms;
3. tiheasustusega aladel tuleb vältida päikesepaneelide paigaldamist maapinnale;
4. võimalik on päikeseelektrijaamade rajamine üldplaneeringus määratud tootmismaa juhtotstarbega aladel;
5. rohelises võrgustikus, ja väärtuslikul põllumajandusmaal tuleb päikesepaneelid paigaldada hoonete katustele, erandjuhul on päikesepaneelide rajamine lubatud majapidamise õuealale;
6. ulatuslike päikeseelektrijaamade kavandamisel tuleb kaaluda detailplaneeringu algamise vajadust.

MAASOOJUSENERGIA

Maakütte rajamisel tuleb võimalikult palju säilitada kõrghaljastust.

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

Maasoojus puuraukusid võib rajada tingimusel, et puuraugud jäävad Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekihi 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 maa-alal 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 osta ka kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat selle tootjatel.

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

Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras.

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 pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule. Ehitusmaavarade kaevandamisel tuleb järgida müra, tolmu ja võimalike maavõngete tekitamisel keskkonnanorme, halveneda ei tohi õhu ja joogivee kvaliteet;
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;
4. maavarade kaevandamissoovi tekkimisel tuleb huvitatud isikul teha koostööd kohalike elanikega leidmaks vajalikud kokkulepped ja kompromissid;
5. maardlate kasutusse võtmisel eelistada juba avatud karjäärade maksimaalset võimalikku kasutamist, mille kohta on piisavalt vajalikku informatsiooni nii keskkonnatingimuste kui ka kaevandamise tehnoloogiliste võimaluste kohta. Nende karjäärade ammendamise eesmärk on ka maksimaalselt edasi lükata uute maardlate kasutuselevõttu;



6. maardlate kasutusse võtmisel kavandada ligipääsuteed, mis vastavad maardla kasutamisele kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel kavandada olemasolevate teede (sh riigimaanteed) kandevõime tugevdamine;
7. kaevandatud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist;
8. vältida uute karjääride rajamist elamu- ja puhkealade ning potentsiaalsete turismipiirkondade lähedusse;
9. müra normväärtuste tagamiseks tundlikel aladel tuleb uute karjääride kavandamisel mõjusid hinnata (eelhinnang, eksperthinnang vms) minimaalselt 300...500 m kaugusel (päevase tööajaga karjäär) ning 500...1000 m kaugusel (öise tööajaga karjäär) mäeeraldisest¹⁹;
10. vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel ja roheline võrgustiku aladel. Rohelises võrgustikus peab kaevandamisloa andja arvestama loamenetluses, et tuleb säilitada roheline võrgustiku toimimine, töötades välja leevendavad meetmed. Rohelise võrgustiku alal kaevandamisloa menetlemisel tuleb vajadusel koostada eksperthinnang või läbi viia keskkonnamõjude hindamine;
11. kaevandamistegevuse lõpetamise järgselt tuleb alad korrastada ning kujundada rohealadeks, puhkealadeks, veekoguks vm. Eesmärk on kaevandatud ala tuua maakasutusse tagasi niivõrd, kuivõrd see osutub majanduslikult, tehniliselt ja keskkonnakaitseliselt mõistlikuks;
12. uute mäeeraldisete puhul tuleb tagada olemasoleva kõrghaljastuse säilimine mäeeraldisel ja tee (maantee, raudtee, kergliiklustee) vahel min 25 m laiuse kaitsehaljastuse ribana;
13. soovitatav on koostada uuring või kava, millega seatakse uued eesmärgid Männiku järvestu piirkonna edasiseks arenguks ning töötatakse välja suunised ja tingimused (sh kaevandamistegevusele), mis aitavad nende eesmärkide saavutamist tagada;
14. enne soovitatud uuringu läbiviimist tuleks kaevandamislubade väljastamisel ja ala edasisel planeerimisel järgida AS Maves 2008. a uuringu ajakohaseid soovitusi;²⁰
15. 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;
16. Saku rabametsa puhke- ja virgestuse maa-ala omab Saku valla ja laiemalt ka maakonna mõistes väga olulist puhkeväärtust. Seetõttu on sellel alal kaevandamistegevus keelatud.

5.17. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitluse korraldamisel lähtutakse Saku valla jäätmekavast.

¹⁹ Saku valla välisõhu mürakaart. OÜ Hendrikson&Ko, 2019.

²⁰ „Männiku järvestu (Raku ja Männiku järved) veeressursi säilitamiseks vajalikud uuringud. Ajakohastatud versioon.“ AS Maves, 2008.

Sorteeritud jäätmeid saab üle anda Saku jäätmejaama, liigiti kogutud jäätmeid Kiisa jäätmepunkti.



6. MÜRA

Üldplaneeringuga määratakse müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmiselt:

- I kategooria - puhke- ja virgestusehitise, puhke- ja virgestuse maa-ala;
- II kategooria - pere- ja ridaelamu ning korterelamu maa-ala, ühiskondliku hoone (müra tundlikud ühiskondlikud hooned, nt haridus-, tervishoiu- ja hoolekandeesutused) maa-ala, rohealad (välja arvatud rohealad, mis on planeeritud kaitsehaljastusena toimimaks puhvrina müra, visuaalsete ja mentaalsete mõjude puhul);
- III kategooria - keskuse ala, segafunkstiooniga 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 logistikakeskuse maa-ala, jäätmekäitluskohad (rakenduvad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded; ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müra tundlikeks aladeks);
- VI kategooria - liikluse maa-alad ja teed (ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müra tundlikeks aladeks).

Liikluse müra normtasemed erineva kategooria müra tundlikel 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 müra tundlike hoonete sõidutee poolsel küljel

Tööstuse müra normtasemed erineva kategooria müra tundlikel 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

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

Müra sihtväärtuse nõude täitmine tuleb võtta eesmärgiks väljaspool tiheasustusala või kompaktse hoonestusega piirkonda seni hoonestamata aladele uute müratundlike elamu- või puhkealade planeerimisel²¹. Sihtväärtuse tagamine on oluline eelkõige hoonete hoovipoolsetel õuealadel, laste mänguväljakutel ning puhkeotstarbega piirkondades.

Hoonete teepoolisel fassaadil tuleb nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides. Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded.

Planeeringust huvitatud isik tagab, et müra sihtväärtust ei ületata. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauuring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed.

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

Saku valla üldplaneeringu KSH raames koostati mürauuring²² ning kogu valda hõlmavad mürakaardid. Mürauuringu 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 mürauuringu tulemustest ja järeldustest.

MAANTEEMÜRA

Uute müratundlike alade planeerimisel maantee läheduses tuleb sihiks seada kõige rangemate ehk liikluse müra sihtväärtuse nõuete tagamine. Olemasolevates elamupiirkondades uute eluhoonete rajamisel võib aga aluseks võtta leebemad ehk piirväärtuse nõuded.

Elamualade puhul on liikluse müra sihtväärtused vastavalt 55 dB päeval (Ld) ja 50 dB öösel (Ln). Seega ei ole üldplaneeringuga uute müratundlike elamupiirkondade planeerimine ilma leevendavaid meetmeid rakendamata (nt müratõkked või rangemad nõuded hoonete välispiirde heliisolatsioonile, juhul kui teepoolset 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.

²¹ Kuna „uue planeeringuga ala“ definitsioon on praktikas jätnud erinevaid tõlgendamise võimalusi, ei ole üldplaneeringu täpsusastmes võimalik täpselt fikseerida ja eristada piirkondi, kus tuleks rakendada piirväärtust või sihtväärtust. Antud küsimust tuleb vaadata asukohapõhiselt täpsemate planeeringute (nt detailplaneeringute koostamisel) või projektide menetlemisel.

²² „Saku valla välisõhu mürakaart“. OÜ Hendrikson&Ko, 2019.



Tallinn-Saku ning Tallinn-Rapla-Türi maantee puhul on välisõhu müra sihtväärtuse tagamiseks vajalik puhverala (ilma leevendusmeetmeid rakendamata) olemasolevate liikluskoormuse juures ca 150 m.

Toodud puhveralade suurused on indikatiivsed ning olenevad konkreetse piirkonna tingimustest (sh teelõigu liiklussagedus, sõidukiirus, maastiku eripära, hoonete asetus). Perspektiivsetes elamupiirkondades, mis jäävad liiklusmüra sihtväärtust ületavatesse müratsoonidesse (liiklusmüra normväärtustega võrreldes on probleemsem päevane olukord sihtväärtusega 55 dB), tuleb uute elamuhoonete kavandamisel ette näha müra vähendamise meetmed.

RAUDTEEMÜRA

Uute elamualade planeerimine ilma leevendavaid meetmeid rakendamata ei ole praeguste raudtee liikluskoormuste tingimustes soovitatav lähemale kui 50 m raudteest. 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.²³ Vajadusel tuleb müra vähendamiseks sobivad täpsemad meetmed määrata vastavalt olukorrale ja tegevuse iseloomule detailplaneeringu või ehitusprojektiga.

KARJÄÄRIDE JA KAEVANDAMISEGA SEOTUD MÜRA

Võimalikke mõjusid (sh normtasemele vastava tugevusega müra leviku ulatuse hindamine olenevalt mürarikka tööprotsessi teostamise asukohast, lokaalsest maastikust ning elamualade paiknemise kaugusest) tundlikele aladele tuleb uute karjääride kavandamisel hinnata minimaalselt 300...500 m kaugusel (päevase tööajaga karjäär) ning 500...1000 m kaugusel (öise tööajaga karjäär) mäeeraldisest ning uuringu tulemused tuleks hinnangu andmiseks esitada ka Terviseametile. Sarnaselt tuleb müraolukorda hinnata ja vastavalt konkreetsele olukorrale piisavad mürakaitsemeetmed (sh puhveralad) ette näha müratundlike alade rajamisel olemasolevate karjääride lähedusse.

MILITAARMÜRA JA JAHILASKETIIR

Kaitseliidu Tallinna Maleva Männiku lasketiiru tegevuse poolt tekitatud müra A-kaalutatud hinnatud tasemed (L_d koos impulssmüra parandusega) võivad teatud oludes (eelkõige maksimaalse laskude arvuga päevad) ületada päevast taotlustaset 55 dB lasketiiru ümbritsevate elamute läheduses. Militaarmüra regulatsiooniga kehtestatud müra kriitilise taseme (65 dB) ületamist ühegi stsenaariumi korral elu- ja ühiskondlike hoonete õuealadel seniste läbiviidud uuringute põhjal ei toimu.²⁴

Kaitseväge Männiku harjutusvälja tegevuse tulemusena võib aeg-ajalt esineda mürähäiringuid lähimates elamupiirkondades. Männiku harjutusvälja ja linnakut koos

²³ Maantee-, raudtee- ja kaevandamisega seotud müra kokkuvõtted dokumendist „Saku valla välisõhu mürakaart”. OÜ Hendrikson&Ko, 2019.

²⁴ Kaitseliidu Tallinna Maleva Männiku lasketiiru mürauuring. Terviseamet. Kesklabori füüsikalabor. 2015.

kasutades (aktiivsete päevade korral) militaarmüra regulatsiooniga kehtestatud müra kriitilise taseme (65 dB) ületamist ühegi stsenaariumi korral elu- ja ühiskondlike hoonete õuealadel ei toimu. Kõrgemad müratasemed levivad Tallinna linna Nõmme linnaosas, Kangru alevikus, Luige alevikus ning Männiku külas. Kuna elanikkonna jaoks ei ole vahet, kas müratasemed on paar dB üle või alla lubatud normtasemeid ning inimesed tajuvad militaarmüra ühesuguse häiringuna sellest hoolimata, on vajalik koostöö elanikkonnaga ja nende teavitamine harjutusväljal toimuvatest mürarikkamatest tegevusest.²⁵

Männiku jahilasketiiru tegevuse puhul aasta aktiivsete võistluspäevade kaalutud keskmine müra hinnatud tase (L_d) lähimate müratundlike hoonestusalade õuealal vastab seniste läbiviidud uuringute põhjal militaarmüra regulatsiooni kohasele taotlustasemele (sihtväärtusele) – müratase on madalam kui 55 dB.²⁶

Koostamisel on Männiku ja Tammemäe külade uus mürakaart. Projekti (kestus juuli 2020 kuni september 2021) eesmärk on piirkonna elanike elukvaliteedi parandamine. Täpse mürakaardi aluseks on reaalsed müratasemete mõõtmised, et selgitada välja elanike jaoks olulised mürapõhjused ja tegelikud müratasemed.

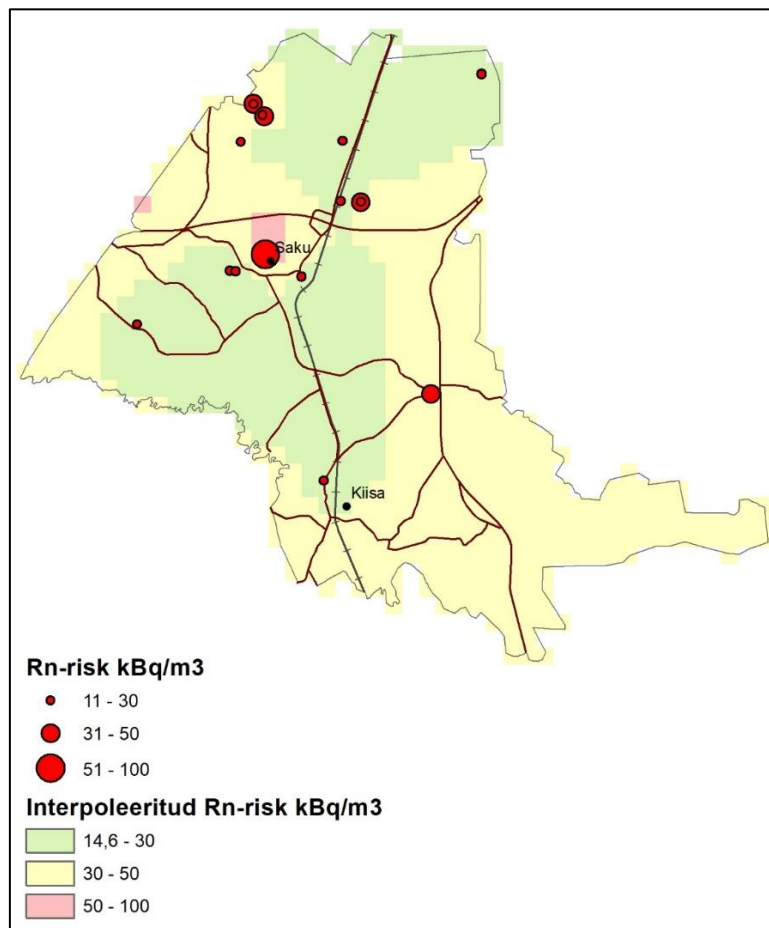
²⁵ Kaitseväge Männiku harjutusvälja ja linnaku mürakaart. Skepast&Puhkim OÜ. 2018

²⁶ Männiku jahilasketiir. Relvadest põhjustatud müratasemete hindamine. Akukon OY Eesti filiaal. 2018



7. RADOON

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski kaardi põhjal kuulub Saku vald normaalse radooniriskiga alale²⁷.



Skeem 16. Mõõtepunktide registreeritud radoonitasemed ja interpoleeritud radoonirisk Saku vallas seisuga aprill 2019. Allikas Geoloogiakeskus.

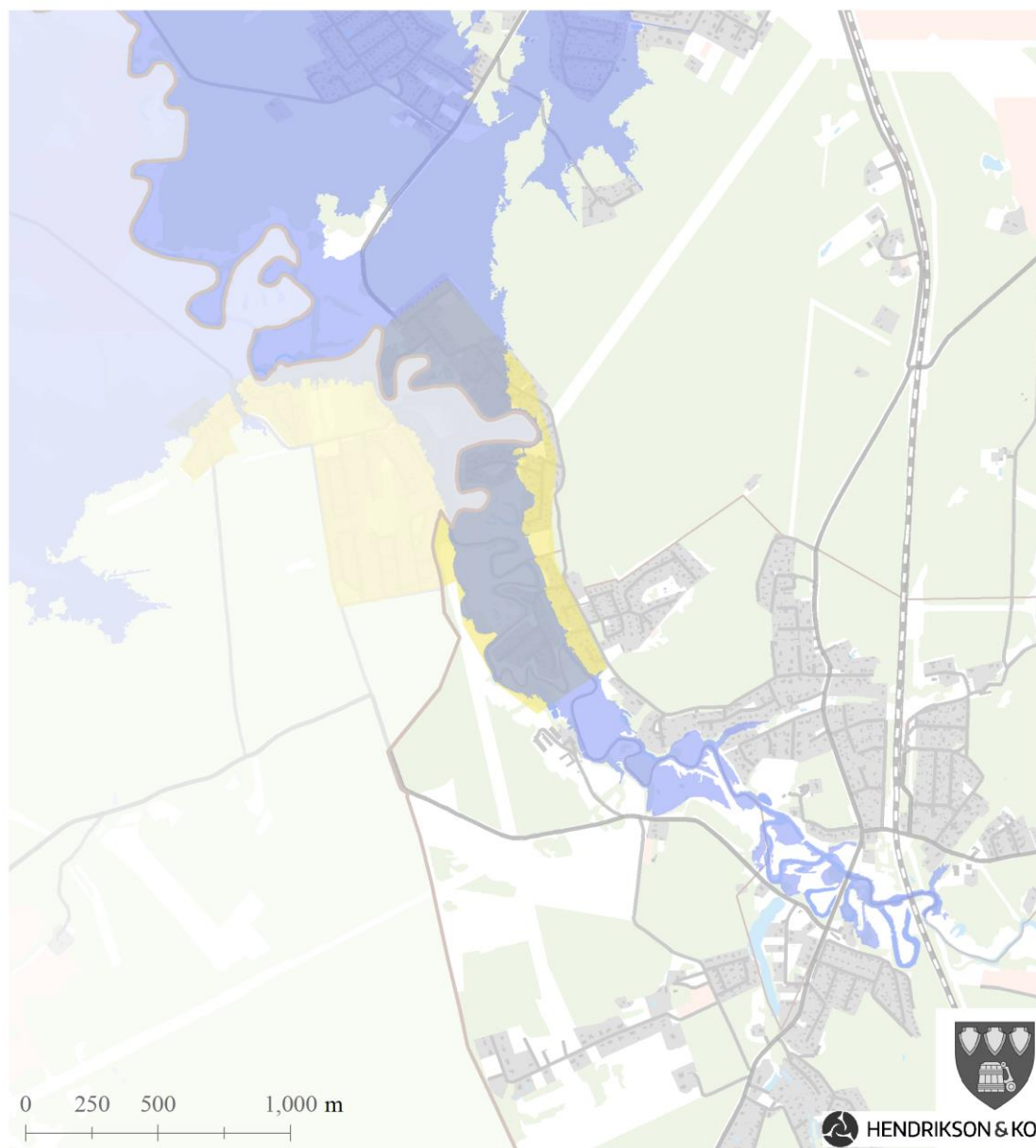
Kuna ka normaalse radooniriskiga piirkonnas võib lokaalselt esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ning radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant (~100 m), tuleb lähtuda järgnevast:

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;
2. normaalse (10-50 kBq/m3) radoonisisaldusega aladel on soovituslik elamute projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis esitatud radoonikaitse meetmeid. Samuti on nendel aladel soovitat kontrollida radoonitaset olemasolevates hoonetes ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

²⁷ Allikas: https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf

8. ÜLEUJUTUSOHUGA ALA

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud üleujutusega seotud riskide hinnangule²⁸ kuulub Saku valla Kiisa alevik ja Metsanurme küla Keila jõest põhjustatud üleujutuste tõttu riskipiirkondade hulka.



Skeem 17. 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

²⁸ 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 rakendumise ebasoodsa mõju vältimiseks on vaja nendes piirkondades arendustegevuste elluviimisele eelnevalt hinnata mõju kaitstavatele loodusobjektidele.

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

- 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 ptk 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 algele 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, looduslike suuri maastikumassiive (nt ulatuslikud Männiku ja Pääsküla rabade alad, Nabala-Tuhala looduskaitsealad) jm rohelise võrgustiku osisena olulisi piirkondi ning rohelise 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 tsooneerimisel. 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 kvaliteetses elukeskkonda. Lisaks arvestati arendusalade määramisel juba kehtestatud detailplaneeringutega (nt Lokuti piirkond) 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:
 - võimalikke mõjusid (müra-) tundlikele aladele tuleb uute karjääride kavandamisel hinnata minimaalselt 300...500 m kaugusel (päevase tööajaga karjäär) ning 500...1000 m kaugusel (öise tööajaga karjäär) mäeeraldisest;
 - Tallinn-Saku liivamaardla puhul tuleb uute kaevandamiselubade andmisel seada tingimuseks, et kaevandamisel tuleb 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 eesmärkida saavutamist tagada;
 - enne soovitatud uuringu läbiviimist tuleks kaevandamislubade väljastamisel ja ala edasisel planeerimisel järgida AS Maves 2008. a uuringu ajakohaseid soovitusi;²⁹
 - 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. Tingimused sisalduvad planeeringu seletuskirjas ptk 5.16. Maavarad.

Põhjavesi

- KSH soovitas üldplaneeringus arvestada alljärgnevate põhjavee kaitse seisukohast oluliste põhimõtetega:

²⁹ „Männiku järvistu (Raku ja Männiku järved) veeressursi säilitamiseks vajalikud uuringud. Ajakohastatud versioon.“ AS Maves, 2008.



- 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 tootmiskaevude 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 tootmiskaevude 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 löökoormuse 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 üleujutusosalasid puudutavate põhimõtetega:
 - arendustegevuse kavandamisel tuleb tagada dreanaaži- 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 asukohta (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 üleujutusrisiki alaga.

Ettepanekuga arvestati. Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendusi ja võimalusi analüüsiti täiendavalt, vähendamise ulatust täpsustati. Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse esialgsega 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 asukohta 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 rajamine raudteest lääne poole tagab liiklusohutuse ja sõidusujuvuse. See tähendab, et ümbersõidu tee rajamine raudtee õgvendamise järgselt raudtee tammile võimaldab asulasse juurdepääsu raudteed ületada ja perspektiivse tee paremat sidumist olemasoleva teedevõrguga.

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 kvaliteetset elukeskkonna pakkuval asustusstruktuuril.

Ettepanekuga arvestati osaliselt. Elamumaa ulatust vähendati. Samas arvestati kaalutusotse 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



kvaliteetses 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

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

Soovitusega arvestati, põhimõte 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 mitmekülgsemaks 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 on seletuskirjas käsitletud. XX sajandi arhitektuuripärandi objekte Saku vallas pole. 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 standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ning tagada head tingimused hoonete siseruumides;
 - planeeritavate pere- ja ridaelamumaade ja maantee vahele peab jääma üldjuhul 30 m säilitatavat/rajatavat kõrghaljastust, et vältida elamute sattumist otse maanteed 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;
 - võimalikke mõjusid (sh normtasemele vastava tugevusega müra leviku ulatuse hindamine olenevalt mürarikka tööprotsessi teostamise asukohast, lokaalsest maastikust ning elamualade paiknemise kaugusest) tundlikele aladele tuleb uute karjääride kavandamisel hinnata minimaalselt 300...500 m kaugusel (päevase tööajaga karjäär) ning 500...1000 m kaugusel (öise tööajaga karjäär) mäeeraldisest ning uuringu tulemused tuleks hinnangu andmiseks esitada ka Terviseametile;
 - sarnaselt tuleb müraolukorda hinnata ja vastavalt konkreetsele olukorrale piisavad mürakaitsemeetmed (sh puhveralad) ette näha müratundlike alade rajamisel olemasolevate karjääride lähedusse;
 - kaudseteks müra vähendamise meetmeteks on ühistranspordi ja jalg- ning kergliiklusteede 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 kütiseid (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 kütise heiteallikatest väljutatava saasteaine heitkogus põhjustab saasteaine kohta käesoleva kehtestatud õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuse ületamise väljaspool kütise 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 kütis 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 kütise tegevus vastab tööstusheite seaduse §-s 8 toodud parima võimaliku tehnika kriteeriumitele;
 - oluline meede elanike kaitsmisel õhusaaste negatiivse mõju eest on roheliste puhversoonide 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. 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 Tánassilma 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 kiirgusohu

- KSH tegi soovitusel üldplaneeringusse ehituslike tingimuste juurde lisada viide kehtivale standardile, milles radooniohu vältimise ehituslike 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 veearustuse 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 lõhnahäiringut 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 lõhnahäiringut). 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.

Riigikaitselised objektid

- KSH tõi välja, et kavandatav kalmistu Männiku külas võib mõjutada Männiku piirkonna riigikaitselisi 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 (näit Rail

Baltic³⁰) projekteerimise ja keskkonnamõjuhindamise (KMH) protsessis ning esitada omapoolsed seisukohad tehniliste lahenduste ning leevendavate meetmete sobivuse ning piisavuse osas, arvestades kohalikke tingimusi.

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

³⁰ 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.



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 muudatustepanekuga (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 vallaelarvega.

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 kanalisatsioonivõrgud, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, küttegaasi- ja elektripaigaldised, surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) ja avaliku ruumi (avalikult kasutatav tee, kergliiklustee, liikluskorralduslik ja parkimislahendus, üldkasutatav haljastus, laste mänguplatsid, heakorraelemendid ja kujundatud maastik) nii planeeritaval alal kui vajadusel ka sellest väljaspool detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik. Kui detailplaneeringuga kavandatakse uusi eluasemeid, määratakse lepingus sõltuvalt Saku valla majanduslikest võimalustest ka detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku

kohustused uute elanike teenindamiseks vajalike sotsiaalse infrastruktuuri objektide (vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitis koos sisustuse ja teenindavate rajatistega - nt lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus jms) rajamisel 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. 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.

LISA 1. TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA

Nr kaardil	Tuletõrje veevõtukohta 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	veehoidla	
5	Tootmise	Tõdva küla	veehoidla	
6	Tuletõrjeveehoidla 1	Tagadi küla	veehoidla	
7	Tuletõrjeveehoidla 2	Tagadi küla	veehoidla	seisukord teadmata
8	Kurtna paisjärv V1 (Paistiik)	Kurtna küla	tiik	seisukord teadmata
9	11154 Tagadi-Kurtna tee (Koosi oja)	Kurtna küla	tiik	seisukord teadmata
10	Kurtna haljak	Kurtna küla	veehoidla	
11	Kurtna tee 50	Kurtna küla	veehoidla	
12	Silikaadi tee	Roobuka k.	veehoidla	
13	Kurtna tee 8	Kiisa alevik	veehoidla	
14	Hundinuia tee 13 // Hundinuia tee (AÜ Kuresoo)	Metsanurme küla	veehoidla	
15	Kuresoo tee (AÜ Päevalill)	Metsanurme küla	veehoidla	
16	Ilmarise tee 2 // Ilmarise tee (Ilmarine AÜ)	Metsanurme küla	tiik	
17	Laanesalu (Aroonia AÜ)	Metsanurme küla	veehoidla	
18	Kõivu tee	Metsanurme küla	veehoidla	
19	Nirgiuru tee	Metsanurme küla	veehoidla	
20	Krookuse tee (AÜ Ülase)	Üksnurme küla	veehoidla	
21	Üksnurme tee 16a (Saku ait)	Üksnurme küla	veehoidla	ei vasta nõuetele
22	Üksnurme tee 12/Parma tee 3	Saku alevik	veehoidla	ei vasta nõuetele
23	Tiigi tänav	Saku alevik	veehoidla	
24	Pähklimäe tee	Saku alevik	veehoidla	
25	Karjavärava tee 6 (Veisefarm)	Juuliku küla	veehoidla	seisukord teadmata



Nr kaardil	Tuletõrje veevõtukohta aadress (nimi)	Küla / alevik	Liik	Märkus
26	Murumäe tee	Juuliku küla	veehoidla	
27	Tuletõrjveehoidla	Rahula küla	veehoidla	
28	Kuivati/Pargi/Saarela (endises mõisapargis olevad tiigid)	Rahula küla	tiigid	seisukord teadmata
29	Saeveski (Aksa puit)	Jälgimäe küla	veehoidla	seisukord teadmata
30	Kaili	Jälgimäe küla	veehoidla	seisukord teadmata
31	Tiiva (Männiku tee 138)	Männiku küla	veehoidla	
32	Tooma tee 5	Männiku küla	veehoidla	
33	Üksnurme park (Üksnurme mõis)	Üksnurme küla	tiik	seisukord teadmata
34	Lukussepa tee 1a	Üksnurme küla	veehoidla	
35	Männikäbi tänav/ Vahtramäe tee (AÜ Vahtramäe)	Üksnurme küla	mahuti	