

SAKU VALLAVALITSUS

SAKU ALEVIKU JA LÄHIALA ÜLDPLANEERING

SELETUSKIRI

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja pl 8
51004 TARTU
Tel 740 9800 faks 740 9801
hendrikson@hendrikson.ee
www.hendrikson.ee

Saku Vallavalitsus
Teaduse 1 Saku,
75501 Harjumaa
Tel 6 712 431 faks 6 712 433
saku@sakuvald.ee
www.sakuvald.ee



Hendrikson & Ko



SISUKORD

Sissejuhatus.....	4
1. Saku aleviku ja lähiala üldülevaade	6
2. Saku aleviku ja lähiala ruumilise arengu põhimõtted	6
2.1 Keskusalad	8
2.1.1 Keskusala idaosa	8
2.1.2 Tuumkeskus	9
2.1.3 Keskusala lääneosa	11
2.2 Saku aleviku lõunaosa.....	12
2.3 Saku aleviku põhjaosa.....	13
3. Üldised maakasutus- ja ehitustingimused	15
3.1 Pere- ja ridaelamumaa.....	15
3.2 Korteralamumaa.....	16
3.3 Kaubandus-, teenindus-, büroohoonete-, korteralamu- ja üldkasutatavate hoonete maa.....	16
3.4 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa	17
3.5 Puhkemajanduslik ärimaa	17
3.6 Tootmismaa, lao- ja büroohoonete maa	17
3.7 Üldkasutatavate hoonete maa.....	18
3.8 Puhke- ja virgestusmaa	18
3.9 Haljasala maa	19
3.10 Looduslik haljasmaa	19
3.11 Poollooduslik haljasmaa.....	19
3.12 Metsamaa	19
3.13 Teemaa ja liiklust korraldava ehitise maa	19
3.14 Raudteemaa	20
4. Rohevõrgustik	20
5. Saku aleviku ja lähiala hoonestusalade arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.....	22
6. Tiheasustusega alad ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alade määramine	34
7. Uue hoonestuse rajamine hajaasustusega alal.....	34
8. Miljööväärtuslik hoonestusala	34
9. Kaitsealused objektid ja alad.....	36
9.1. Muinsuskaitsealused objektid	36
9.1.1. Saku mõisa peahoone.....	37
9.1.2. Saku mõisa park	37
9.1.3. Juuliku villa.....	37
9.2. Looduskaitsealused objektid	37
9.2.1. Saku mõisa park	37
9.2.2. Saku paekivipaljand	38
9.2.3. Vääriselupaigad.....	38
10. Maaparandussüsteemide maa-alad.....	39

11. Liikluskorralduse põhimõtted	40
11.1 Teed, tänavad ja kergliiklusteed	40
11.2 Parkimine	41
11.3 Ühistransport	41
12. Tehniline infrastruktuur.....	41
12.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	42
12.2 Kaugküte	43
12.3 Gaas.....	44
12.4 Elektrivarustus	44
12.5 Side.....	45
13. Jäätmekäitlus.....	45
14. Kuritegevuse ennetamise meetmed.....	45
15. Üldplaneeringu elluviimine.....	46
15.1 Ettepanekud kõrgemalseisvate arengudokumentide muutmiseks.....	46
15.1.1 Ettepanek Vääna jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks	46
15.1.2 Ettepanek rohevõrgustiku piiride muutmiseks.....	46
15.2 Detailplaneeringute koostamise vajadus ja majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks	46
15.3 Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilisest hindamisest tulenevad leevendavad meetmed ja seire vajadus	47
15.4 Rakendussätted.....	49

LISAD

1. Väljavõte Saku valla üldplaneeringu põhijoonisest

Sissejuhatus

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Saku Vallavolikogu 13.aprilli 2006.a otsus nr 42 „Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu algatamine“.

Töö koostamisel on lähtutud Saku Vallavolikogu lähteseisukohtadest Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu koostamiseks (17. august 2006 otsus nr 73).

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu koostajad on Saku Vallavalitsus ja Hendrikson & Ko OÜ, üldplaneeringu seletuskirja koostas Saku Vallavalitsus, joonised („Hoonestusalad“, „Teed ja liikluskorraldus“, „Tehniline infrastruktuur“ ja „Maakasutusplaan“) on koostatud Hendrikson & Ko OÜ poolt.

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga täpsustatakse ja täiendatakse Saku valla üldplaneeringu punkti 2.3.7.14 „Saku alevik, Juuliku küla“. Detailplaneeringute menetlemisel tuleb järgida käesolevat Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringut ja Saku valla üldplaneeringut.

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu ülesanne on:

- Saku aleviku keskuse detailsema ruumilise arengustrateegia väljatöötamine ja hoonestuse mahuline ja funktsionaalne planeerimine;
- avalike teenuste ja sotsiaalse infrastruktuuri objektide paigutamine planeeringualal;
- Saku aleviku maalähedase ja roheline aedlinna-tüüpi ilme säilitamine;
- kergliiklusteede võrgu täiendamine.

Üldplaneering koosneb kaardimaterjalist (paberkandjal ja digitaalselt) ning seletuskirjast. Seletuskiri on üldplaneeringu tekstiline osa, mis sisaldab ruumilise arengu põhimõtteid ning maakasutus- ja ehitustingimusi.

- Joonis 1 „Hoonestusalad”
- Joonis 2 „Teed ja liikluskorraldus”

- Joonis 3 „Tehniline infrastruktuur”
- Joonis 4 „Maakasutusplaan”

Jooniste ja skeemide alusena on kasutatud Maa-ameti maakatastri kaarte. Üldplaneeringu kaardimaterjali koostamisel on kasutatud MicroStation'i tarkvara.

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu koostamisel on kasutatud õigusakte seisuga 01.01.2010.

Üldplaneeringu koostamisel on võetud arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringus mitte avatud mõistete defineerimisel lähtutakse Saku valla üldplaneeringus, planeerimisseaduses, ehitusseaduses ning muudes planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivates õigusaktides sisalduvatest legaaldefiniitsioonidest, vastava legaaldefiniitsiooni puudumisel aga sõna üldlevinud tähendusest.

1. Saku aleviku ja lähiala üldülevaade

Saku alevik ja lähiala (edaspidi planeeringuala) hõlmab põhiliselt Saku alevikku ning osaliselt Üksnurme, Juuliku, Kasemetsa, Männiku ja Tammemäe külade maa-alasid. Planeeringuala pindala on 771,1 ha (s.h. Saku alevik 516,2 ha).

Planeeringuala iseloomustab rohealade rohkus. Suurem osa Saku alevikust on ümbritsetud metsaga. Planeeringuala asub Põhja-Eesti lavamaal. Geoloogiline aluspõhi koosneb lubjakivist, millel lasuv pinnakate on valdavalt õhuke ja mitmekesine. Saku aleviku idaosas – põhiliselt Vääna jõe ümbruse pinnakate sisaldab fluvioglatsiaalseid setteid – liiva, kruusa, keskosas saviliiva- ning liivsavilist materjali. Lääne- ja edelaosas ulatub maapinnani paas. Domineerivad rähk ja gleimullad.

Muutliku reljeefiga ala paikneb Teaduse tänava ja Saku-Tõdva maantee vahel, jätkudes Tallinna maanteel Pargi ja Nurme tänavate ristmikuni.

Planeeringuala läbib Vääna jõgi.

Planeeringualal on levinud neli olulisemat settekivimitega seotud veekompleksi ja –kihti: Kvaternaari veekompleks (Q); Ordoviitsiumi veekompleks (Q3pr – O1vl); Ordoviitsiumi-kambriumi veekiht (O-Cm); Kambriumi-vendi veekompleks (Cm-V). Planeeringuala idaosas on põhjavesi keskmiselt kaitstud ja ülejäänud osas nõrgalt kaitstud või kaitsmata.

Saku aleviku kanalisatsioonisüsteem on suunatud survetorustikuga Laagri aleviku kaudu Tallinna linna kanalisatsioonivõrku.

Planeeringualal asub kolm kõrvalmaanteed: Rahula-Saku mnt (nr 11345), Saku-Tõdva mnt (nr 11342), Tallinn - Saku – Laagri mnt (nr 11340). Põhjaosas piirneb planeeringuala põhimaantee Tallinna ringteega (nr 11) ning idast raudteega.

Maakasutus on planeeringuala keskosas polüfunktsionaalne (kool, lasteaiad, elamud, äri- ja tööstushooned jne), äärealadel aga monofunktsionaalne (põhiliselt elamud).

2. Saku aleviku ja lähiala ruumilise arengu põhimõtted

Saku aleviku ruumiline areng aastani 2020 lähtub kaasaegse multifunktsionaalse aedlinna põhimõtetest. Saku alevikus kujundatakse välja keskusalad, tagamaks elanikele esmatarbitseerivate olemasolu. Keskusala peegeldab Saku väljakujunenud iseloomu – hoonestus on pigem väikesemahuline ja liigendatud, välisruumi elavdavad väikevormid ning hoolikalt kujundatud haljastus. Keskust läbiv maantee kujundatakse linnatänavaks läbi liikluse rahustamise.

Eksponeeritakse olemasolevad väärtused – jõgi ja jõekallas, hooned ja asula roheline üldilme. Piirkonnas säilitatakse madaltihe maakasutusmuster, uushoonestus on kuni 5 korruseline. Rohelised pereelamupiirkonnad vahelduvad kõrgemate korruselamutega. Tulenevalt paigutusest ja hoonestusmahust ei mõju korterelamupiirkonnad massiivselt. Liiklusskeem ja transpordikorraldus soosib kergliiklejat ja ühistranspordi kasutust.

Kõik endised aiandusühistud kujunevad aja jooksul välja elamurajoonideks.



Skeem nr 1: Üldised maakasutuspõhimõtted

2.1 Keskusalad

Saku aleviku keskuse moodustab Tallinna maantee peatänavana, alates Ülase tänava ristmikust kuni Teaduse ja Põik tänava ristmikuni, kus rohelusega harmoneerub nii kaasaegse kui ka ajaloolise ilmega hoonestus. Vääna jõgi jagab Saku aleviku keskusalad kaheks: ida- ja lääneosaks.

Keskusalad läbib Vääna jõe idakaldale kavandatud promenaad Tammemäe teest kuni Saku mõisapargi taastatava sillani (Jõemaja juures). Promenaad on mõeldud kergliiklejatele (nii jalakäijad kui jalgratturid ja talvisel perioodil näiteks ka suusatajad) ning kujundatud haljas- ja väikevormidega.

Vääna jõe õlletehase poolne kallasrada (mõisapargi taastavast sillast kuni raudtee sillani) tuleb korrastada võimaldamaks igalühel Vääna jõe ääres liikumist ja viibimist.

2.1.1 Keskusalad idaosa

Keskusalad idaosas, õlletehase ringristmiku piirkonnas, säilitatakse olemasolev funktsionaalsus elamu-, äri- ja üldmaadena. Ringristmiku ümbrus kujuneb äri- ja kaubandustsooniks. Ülase tänavast kuni ringristmiku äärse äritsoonini jäävas lõigus eraldab hooned mõlemal pool Tallinna maanteed puhvertsoonina kõrghaljastus. Nii tagatakse korterelamute ning lasteaia eraldatus Tallinna maantee liiklusvoogudega kaasnevatest mõjudest.

Saku Palvela krundile äri- ja teenindushoone rajamisel säilitada alevikku sissesõidul avanev vaade õlletehase peahoonele.

Saku Õlletehase ees paikneva ringristmiku äärde (Tallinna mnt 3 ja 5) praegusele hoonestamata krundile kavandada äriotstarbeline hoone, selle naabrusesse Vääna jõe äärde tulevase promenaadi kõrvale kõrghaljastusega haljasala. Kavandatud hoonestus ei ole tänavapoolses ääres oluliselt kõrgem ületee ärihoonetest. Lubatud on kõrguse suurenemine paneelalamute suunas, kuid see ei tohi ületada olemasolevate paneelalamute kõrgust. Selline hoonestus täiendab ringristmiku äärset äritsooni, järgides samas piirkonnale omaseid ehitusmahte.



Tingmärgid:

-  Perspektiivne kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa
-  Puhvertsoon kõrghaljastusega

Skeem nr 2: Õlletehase ristmik ja Tallinna mnt lähiala

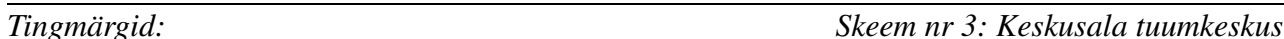
2.1.2 Tuumkeskus

Tallinna mnt, Nurme ja Pargi tn ristmiku kõrvale Nurme tn 2 ja Aasa tn 1 kruntidele kavandatakse kaubandus-, teenindus-, büroo-, elamu- ja üldkasutatavad hooned sobitada visuaalselt ja ühendada funktsionaalselt üle tee asuva keskuse osaga. Olemasoleva kaupluse ümbruses laiendatakse äriplatsi (nt väliturg). Kavandatakse hooned planeerida Tallinna maantee poolsele tänavajoonele arvestades taustal asuvaid eramuid ning Saku aleviku üldist ilmet.

Saku Valla Maja ümbritsev haljasala säilitatakse, mis võimaldab jätkuvalt korraldada vabaõhuüritusi. Kõnealusesse piirkonda näha ette maastikuarhitektuuriline terviklahendus (nt roosiaed Saku Valla Maja taha haljasalale jms).

Vääna jõe ääres säilitatakse olemasolev tenniseväljak. Tallinna maanteest eraldab tenniseväljakut looduslik haljasala, millele näha ette kõrghaljastuse rajamine.

Saku Valla Maja ümbrus ning perspektiivne äriplats ühendatakse läbi kavandatava kergliiklustee, mis saab alguse Saku mõisapargist ja kulgeb edasi Saku-Tõdva maantee äärse haljasalani.



Skeem nr 3: Keskusala tuumkeskus

-  Perspektiivne kaubandus-, teenindus-, büroo-, elamu- ja üldkasutatavate hoonete maa
 Kaubandus-, teenindus ja büroohoonete maa
 Haljasalad
 Puhke- ja virgustusmaa
 Perspektiivne kergliiklustee

2.1.3 Keskusala lääneosa

Tallinna mnt ja Saku-Tõdva mnt ristmik (nn Traani ristmik) jääb reljeefi iseloomu tõttu keskusala teistest osadest eraldatuks. Ristmiku ümbrusesse kavandatakse üldkasutatavate hoonete maad (sport, vaba ajaveetmine, ka haridus- ja teadusasutused vms).

Lääneosa seob tuumkeskusega kavandatav kergliiklustee, mis ühendab Saku mõisapargi kavandatava puhkealaga (nn Kүүtsu mägi).



Tingmärgid:

- Haljasalad
- Perspektiivne üldkasutatavate hoonete maa
- Perspektiivne kergliiklustee

Skeem nr 4: Tallinna mnt ja Saku-Tõdva mnt ristmik

2.2 Saku aleviku lõunaosa

Saku aleviku lõunaosas käsitletakse osaliselt ka Üksnurme ja Kasemetsa küla.

Saku aleviku lõunaosas säilib ja areneb põhiliselt elumupiirkond. Lisaks kavandatakse alale üldkasutatavaid funktsioone ning tootmis- ja äriefunktsioone.

Põllu ja Tiigi tn piirkonnas laiendatakse olemasolevat korterelamute piirkonda, kuhu kavandatakse ka sotsiaal- ja haridusasutusi.

Raudtee äärsel alal arendatakse sportimis- ja vabaajaveetmise võimalusi (nt rularamp, koerte jalutus- ja harjutusväljak). Korterelamute vahelistele haljasaladele kavandatakse mänguväljakuid.

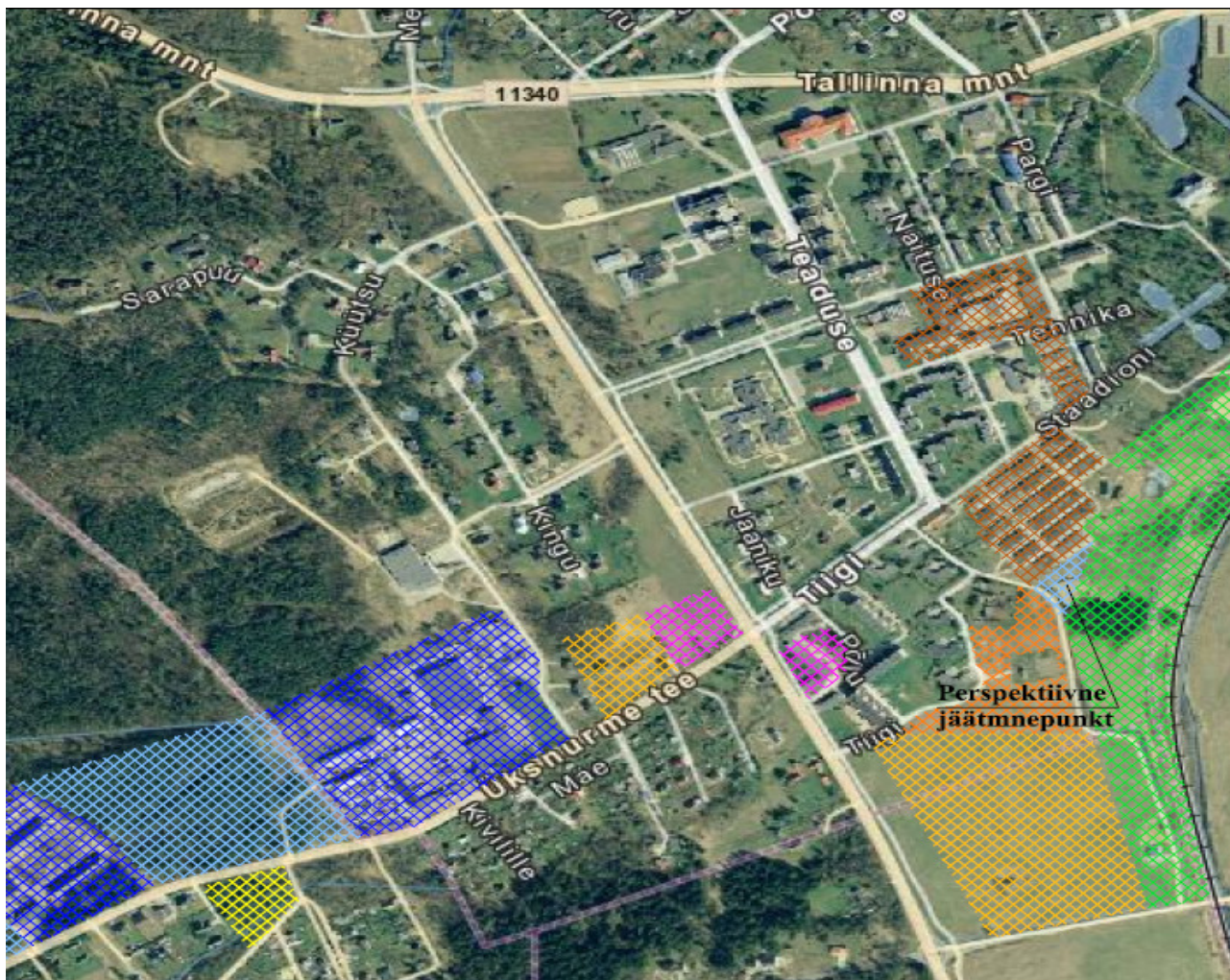
Staadioni ja Pargi tänava garaažikomplekside piirkonda on pikemas perspektiivis võimalik kavandada kaubandus-, teenuste, büroo-, elamu-, asutuste ja üldkasutatavate hoone maa segafunktsiooniga hoonestust.

Tehnika tänava ja Juubelitammede tee vahelisel alal (nn SAMAT'i õu) kavandatakse samuti kaubandus-, teenuste, büroo-, elamu-, asutuste ja üldkasutatavate hoone maa segafunktsiooniga hoonestust.

Peamine tootmisalade laiendamine toimub Üksnurme tee äärsel alal. Tootmisaladele antakse tootmis-, kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa segafunktsioon. Staadioni tänava garaažide piirkonda kavandatakse jäätmepunkt.

Saku aleviku lõunaosa ja alevikust väljapoole jäävate elumupiirkondade paremaks teenindamiseks kavandatakse Saku-Tõdva maantee, Üksnurme tee ja Tiigi tänava ristmiku piirkonda teenindus- ja kaubandushooneid. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb jälgida visuaalset sobivust ümbritsevasse keskkonda. Ristmiku piirkonnas asub ka Saku aleviku kõrgeim koht, kuhu võib kaaluda vaateplatvormi rajamist.

Pere- ja ridaelamute laiendamist kavandatakse peamiselt Kingu tänavast ja Kivisalu teest lääne suunas. Puhvertsoonina säilitatakse haljasala Saku-Tõdva maantee ääres.

**Tingmärgid:**

-  Perspektiivne üldkasutatavate hoonete maa
-  Perspektiivne kaubandus-, teenindus ja büroohoonete maa
-  Puhke- ja virgestusmaa
-  Perspektiivne korterelamu maa

Skeem nr 5: Aleviku lõunaosa

-  Perspektiivne pere- ja ridaelamumaa
-  Perspektiivne tootmismaa
-  Olemasolev tootmismaa
-  Perspektiivne kaubandus-, teenindus-, büroo- ja üldkasutatavate hoonete maa

2.3 Saku aleviku põhjaosa

Saku aleviku põhjaosas käsitletakse osaliselt ka Juuliku küla.

Saku aleviku põhjaosas säilib ja areneb põhiliselt pere-ja ridaelamute piirkond.

Nurme ja Oja tänava vahelisele alale kavandatakse üldkasutatavate hoonete maa (nt vabaaja veetmise ja sportimisvõimalused).

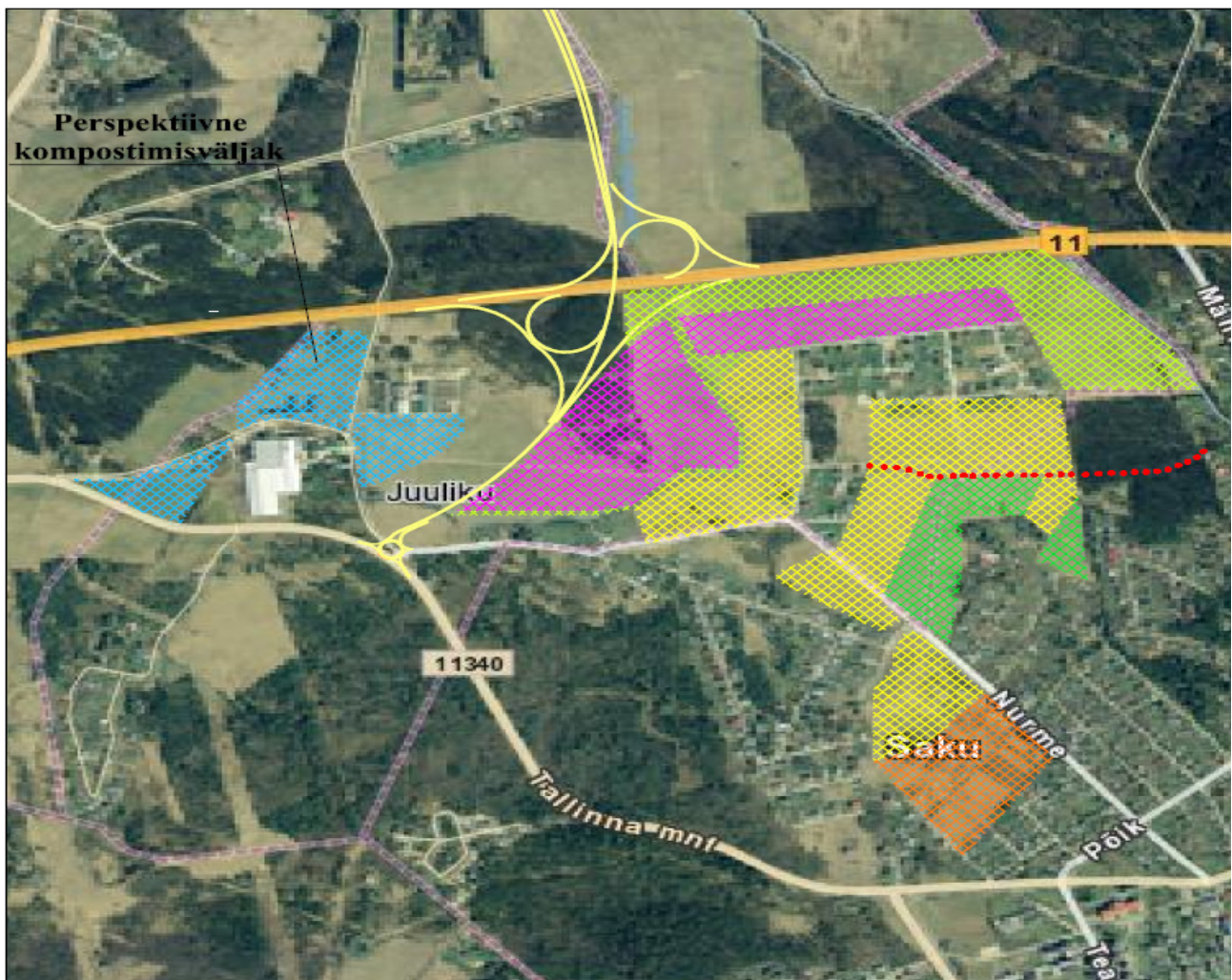
Puhvertsoonina Tallinna ringtee ja elumualade vahele planeeritakse kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Tallinna ringtee äärde planeeritakse 150 m laiuselt kaitsehaljastusena parkmetsa ala.

Kompostimisväljaku asukohana kavandatakse maa-ala planeeringuala kontaktvööndis, Juuliku küla tootmisalade piirkonnas.

Kavandatakse perspektiivne tänav Juuliku küla uusasumi ühendamiseks Tallinn-Saku-Laagri maanteeaga.

Piirkonnas tuleb arvestada oluliste kavandatavate rajatistega: perspektiivne maantee Juuliku-Tabasalu ühendustee koos liiklusõlmega, rekonstrueeritav Tallinna ringtee koos liiklussõlmega, Kase tee pikendus Tammemäe teeni koos sillaga.

Piirkonda nähakse ette täiendavat puhke- ja virgestusmaad.



Tingmärgid:

-  Perspektiivne pere- ja ridaelamumaa
-  Perspektiivne ühiskondlike hoonete maa
-  Perspektiivne kaubandus, teenindus- ja büroohoonete maa
-  Parkmetsa maa

Skeem nr 6: Aleviku põhjaosa

-  Perspektiivne tootmismaa
-  Puhke- ja virgestusmaa
-  Kase tee pikendus

3. Üldised maakasutus- ja ehitustingimused

Alljärgnevalt on esitatud Saku aleviku ja lähialade maakasutus- ja ehitustingimused peamiste juhtotstarvete lõikes. Juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Uue hoonestuse rajamisel peab maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 70% planeeritavast alast.

Maakasutuse juhtotstarbed kajastuvad Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu maakasutusplaanil (joonis 4).

3.1 Pere- ja ridaelamumaa

Pere- ja ridaelamumaa on üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elamu, ridaelamu, suvila või aiamaja ehitamiseks ette nähtud maa. Lisaks võib sellele maale ehitada abihooneid.

Pere- ja ridaelamumaadel ei ole lubatud kõrvalotstarbena kasutada korterelamu- ja tootmismaa otstarvet.

Pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe korral võib ridaelamuehituseks kavandatud kruntide maa olla kuni 25%.

Uute hoonestusalade planeerimisel peab avalik ruum moodustama üldjuhul 20% planeeritavast alast.

Täiendava pere- ja ridaelamumaa kavandamisel on arvestatud Saku aleviku väljakujunenud olukorraga – pere- ja ridaelamumaad jäävad juba olemasolevate elamualade naabrusesse.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda alljärgnevast:

- uue krundi suurus üksikelamute kavandamisel on üldjuhul 1200 m²-2400 m²;
- krundi suurus kaksikelamu kavandamisel on vähemalt 1500 m²;
- võib üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ehitamisel krundi täisehitusprotsent olla kuni 20%, v.a kuni 1100 m² suurused elamumaa krundid, kus on lubatud ehitusalune pind kuni 220 m²;
- maksimaalne maapealne korruselisus on 2;
- ei ole lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil;
- piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Üldjuhul läbipaistmatud aiad ei ole lubatud;
- endiste aiandusühistute territooriumitel võib piirdeid (aedu või hekke) rajada minimaalselt 2 m kaugusele teekatte servast;
- parkimine lahendatakse oma krundil.

Piirkondade täpsustavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vt üldplaneeringu peatükk 5.

3.2 Korterelamumaa

Korterelamumaa on kahe- või enamakorruselise korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa.

Täiendavad korterelamumaad kavandatakse Saku aleviku lõunaossa.

Uute korterelamualade planeerimisel peab avalik ruum moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda alljärgnevast:

- maksimaalne korruselisus on 5;
- elamute naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid;
- uute korterelamukruntide koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvu) vähemalt 200;
- uute korterelamukruntide puhul tuleb parkimine lahendada omal krundil;
- korterelamute rekonstrueerimisel on vajalik fassaadide värvilahenduste ja arhitektuursete lahenduste kooskõlastamine vallavalitsuse arhitektiga;
- korterelamutele üldjuhul piirdeaedu mitte ette näha.

Piirkondade täpsustavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vt peatükk 5.

3.3 Kaubandus-, teenindus-, büroohoonete-, korterelamu- ja üldkasutatavate hoonete maa

Kaubandus-, teenindus-, büroohoonete, elamu- ja üldkasutatavate hoonete maa on segafunktsiooniga maa-ala, kus on võimalik, kas kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa, asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa või korterelamumaa arendamine (nt. ühe hoone alumistel korrustel on ettevõtted, kõrgematel korrustel korterid).

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda alljärgnevast:

- alal võivad paikneda kaubandus-, teenindus- ja büroohooned, korterelamud, asutused ja üldkasutatavad hooned või nimetatud funktsioonide kombinatsioon;
- maksimaalne korruselisus on 5, soovituslikud on astmeliselt tõusvad hoonestusmahud;
- elamute naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid;
- parkimine tuleb lahendada üldjuhul omal krundil, segafunktsiooniga alal kasutada parklate riskasutuse võimalust (parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja küllastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt).

3.4 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa on maa, kus võivad asuda kaubanduse ja teenindusega tegelevad asutused, kontorid ja bürood.

Hoonestusmaht, s.h hoonestusaluse pinna osatähtsus krundi pindalast, määratakse detailplaneeringuga, arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestust.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda alljärgnevast:

- maksimaalne korruselisus on 5;
- elamute naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid;
- parkimine tuleb lahendada üldjuhul oma krundil;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust;
- tagada mugav ja ohutu juurdepääs kergliiklejatele, kavandada jalgrattaparklad.

3.5 Puhkemajanduslik ärimaa

Puhkemajandusliku ärimaa on turismiettevõtluse ja vabaaja veetmisega seotud teenindusettevõtete maa-ala.

Üldplaneeringus käsitletakse puhkemajandusliku ärimaana mõisapargi hooneid (peahoone, suvemaja, jõemaja) ja mõisapargi kõrval asuvat motoklubi.

3.6 Tootmismaa, lao- ja büroohoonete maa

Tootmismaa-, lao- ning büroohoonete maa on logistikaettevõtete, hulgikaubandusettevõtete, tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, ladude ja transpordiettevõtete, samuti tehnorajatiste maa. Kaubandus-, teenindus- ja büroohooned on lubatud vaid eelpoolnimetatud funktsioonidega seotult.

Võimaldamaks ettevõtluse paindlikku arengut antakse ülalkirjeldatud segafunktsioon ka kõikidele olemasolevatele tootmismaaadele.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda alljärgnevast:

- arendustegevusega ei tohi kaasneda krundi piirest väljuvat olulist negatiivset mõju;
- lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest;
- elamute naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid;
- tootmiskruntidele kavandada haljastust minimaalselt 10% krundi pindalast.

- hoonete maksimaalne kõrgus üldjuhul on 14 m. Kui põhimaht säilib, siis põhjendatud vajadusel võib olla hoone osaliselt kõrgem;
- parkimine tuleb lahendada oma krundil.

3.7 Üldkasutatavate hoonete maa

Üldkasutatava hoone maa on tervishoiu- ja sotsiaaltoolekandeesutuste maa, teadus-, haridus- ja lasteesutuste maa, spordihoonete-, kultuuri ja kogunemisasutuste maa, sakraal- ja tavandihooone maa.

Hoonestusmaht s.h hoonestusaluse pinna osatähtsus krundi pindalast määratakse detailplaneeringuga, arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestust.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda alljärgnevast:

- elamute naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooned;
- parkimine tuleb lahendada omal krundil, kasutada parklate riskasutuse võimalust (parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt);
- vajadusel sobiva individuaallahenduse leidmiseks korraldada arhitektuurikonkurss;
- säilitada maksimaalselt kõrghaljastust.

Piirkondade täpsustavad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded vt peatükk 5.

3.8 Puhke- ja virgestusmaa

Puhke- ja virgestusmaa on maa-ala, mille põhifunktsiooniks on pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks ja vabaaja veetmiseks.

Puhke- ja virgestusmaadel ei ole lubatud muid kõrvalotstarbeid.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda alljärgnevast:

- puhkeotstarbeliste äri- või üldkasutatavate hoonete ehitusaluseks pinnaks on kuni 10% krundi pindalast;
- tagada mugav ja ohutu juurdepääs kergliiklejatele, kavandada jalgrattaparklaid;
- parkimise lahendamisel lähtuda kavandatavatest tegevustest.

3.9 Haljasala maa

Haljasala maa on valdavalt linnalisele asulale iseloomulik, inimese poolt rajatud haljasala, mis täidab peamiselt nn ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Haljasala maal ei kavandata hoonestust. Lubatud on rajada mänguväljakuid, puhkerajatisi jms. Erandjuhul parklate rajamine.

3.10 Looduslik haljasmaa

Loodusliku haljasmaa on looduslik ala, kus inimese mõju on vähene. Looduslik haljasmaa toimib osaliselt ka kaitsehaljastuse maana.

Looduslikul haljasmaal käesoleva üldplaneeringuga ehitustegevust ei kavandata, v.a. tehniliste kommunikatsioonide rajamine viisil, mis ei takistaks haljasala edasist kasutamist haljasalana.

3.11 Poollooduslik haljasmaa

Poollooduslik haljasmaa on looduslik ala, kus võib esineda inimõju (põllumajanduslik maa, niidetavad alad jne).

Poollooduslikul haljasmaal ehitustegevust ei kavandata, v.a. tehniliste kommunikatsioonide rajamine.

3.12 Metsamaa

Metsamaa on metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.

Metsamaal ehitustegevust ei kavandata, v.a. tehniliste kommunikatsioonide, kergliiklusteede ja puhkerajatiste rajamine.

Saku alevikku ümbritseva metsamaa säilitamiseks on lubatud lageraie langi suurus kuni 2 ha. Raie riigimetsamaal kooskõlastatakse Saku Vallavalitsusega.

3.13 Teemaa ja liiklust korraldava ehitise maa

Teemaa on maantee, puistee, tänav või muu liikluseks kavandatud rajatise alune maa koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega.

Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa on liiklust teenindavate hoonete ja rajatiste ala: jaamahoonete, terminaalide, dispetšerpunktide jne teenindusmaa, samuti parklad ja parkimishooned.

Kergliiklusteed on riigi või kohaliku maantee ääres autoliiklusest eraldatud ja/või omaette paiknevad jalgratta- ja jalgteed, mis on mõeldud kõigile kergliiklejatele ühiseks avalikuks kasutamiseks.

Teemaa ja liiklust korraldava maa arendamise ja kasutamise põhimõtted on vastavalt tee liigile toodud peatükis 10.1.

3.14 Raudteemaa

Raudteemaa on raudtee alune maa, reisi- ja kaubajaamade maa ning raudtee territooriumile jäävate eriotstarbeliste teenindavate hoonete ja infrastruktuurirajatiste maa, kui neid ei ole võimalik või otstarbekas eraldi tähistada.

Perspektiivne raudtee koridor ja sellega paralleelselt kulgev Saku aleviku möödasõidutee kavandatakse Tallinn-Rapla-Lelle raudteetrassi õgvenduseks Saku aleviku ja Kajamaa küla piiril (praegusest trassist idapoole).

4. Rohevõrgustik

Saku aleviku ja lähialade üldplaneeringu rohevõrgustiku käsitlesele annavad aluse Harju maakonnaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ määratletud rohevõrgustiku elemendid, mida on täpsustatud Saku valla üldplaneeringu käigus.

Roheline võrgustik ehk rohevõrgustik on ökoloogiline infrastruktuur, mis koosneb tugi- ehk tuumaladest ning neid ühendavatest koridoridest. Tuumaladel asuvad olulised elupaigad ja kasvukohad (suuremad metsamassiivid, sood ja rabad), millele on omane massiivsus, kompaktsus ning looduskaitseväärus. Koridorid on siduselemendid tuumalade vahel, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt tuumalalt teisele. Rohevõrgustik tagab bioloogilise mitmekesisuse säilimise, puhastab õhku saasteainetest, kindlustab looma- ja taimeliikide levikuvõimalused maastikus ning tasakaalustab ehituslikku ja looduslikku keskkonda. Inimese poolt kavandatava tegevusega ei tohi ohustada rohevõrgustiku toimimist. Stabiilse rohevõrgustiku säilimiseks on oluline säilitada metsade massiivsus ning tagada väiksemate metsaribade sidusus. Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu planeeringualasse jääb osaliselt valla suur tuumala T10 ja maakonna väike rohekoridor K9. Sealsete maa-alade juhtotstarbeks on määratud metsamaa või looduslik haljasmaa. Võrreldes Saku valla üldplaneeringuga on rohevõrgustiku piire muudetud Juuliku perspektiivse liiklussõlme piirkonnas, kus rohekoridor kattus kavandatava mitmetasandilise ristmikuga. Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu järgne koridori paigutus tagab suurema tõenäosusega koridori

elujõulisuse. Koridori tuleb säilitada eelkõige väikeulukite liikumiseks ja energia- ning aineringe stabiilsuse tagamiseks. Suurulukite liikumine kõnealuses koridoris on vähetõenäoline, sest seda läbistavad Juuliku piirkonnas suure liikluskoormusega maanteed.

Maa-alad vetevõrgu kalda ulatuses täiendavad rohelist võrgustikku „sinise“ võrgustiku elementidega ja on seega rohelist võrgustikku rikastavateks lõikudeks. Planeeritaval alal kuulub „sinisesse“ võrgustikku Vääna jõgi. Sinise võrgustiku ulatus ühtib veekogu piiranguvööndiga. Nõuded veekogu piiranguvööndile tulenevad looduskaitseadusest.

Rohelise võrgustiku toimimist tagavad järgmised tingimused:

- säilitada vastavalt maakonna teemaplaneeringule rohevõrgustiku tuumalal looduslike alade osatähtsus 90 %;
- rohevõrgustiku alal ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Põhjendatud vajadusel on erandina aktsepteeritav olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus või hoonestamata maa puhul isiklikuks otstarbeks eluasemekoha rajamine kinnistule (üks üksikelamu koos abihoonetega), kusjuures:

- lubatud õueala suurus on kuni 2000 m²;
- piirdeaedu on vajadusel lubatud rajada ainult õuealade ümber;
- naaberkinnistute õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100 m;
- tuleb hoolikalt valida hoonete asukohta, et tagada rohevõrgustiku terviklik toimimine;
- ülejäänud osas peaks kinnistu jääma hoonestamata rohealaks. Maakatastriseaduse

nõuetele vastavalt on võimalik moodustada eluasemekoha puhul

kaks eraldi katastriüksust, millest suurema katastriüksuse sihtotstarve on
maatulundusmaa ning õueala piires moodustatava katastriüksuse sihtotstarve on
elamumaa.

- reeglina ei ole lubatud uute infrastruktuuride rajamine. Kui see on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada võimalikku negatiivset mõju. Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõjude hindamine.

5. Saku aleviku ja lähiala hoonestusalade arhitektuursed ja ehituslikud tingimused

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga määratakse planeeringualal arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mida tuleb arvesse võtta detailplaneeringute ja projektide koostamisel. Tingimused on välja töötatud väiksemate piirkondade kaupa, võimaldamaks olemasolevast hoonestusest, tänavaruumist, haljastusest jm elementidest tulenevate väärtuste säilitamist ja edasiarendamist. Tingimustega arvestamine on kohustuslik hoonestuse renoveerimisel ning täiendava hoonestuse kavandamisel.

Alljärgnev koondtabel esitab Saku aleviku ja lähiala hoonestusalade arhitektuursed ja ehituslikud tingimused piirkondade kaupa. Tabelis on roheka taustavärviga välja toodud arhitektuurimälestistega seotud hoonestusalad; punaka taustavärviga välja toodud miljööväärtuslikud hoonestusalad ning hallikassinise taustavärviga välja toodud hoonestusalad, mis oma väljakujunenud terviklikkusega väärivad säästlikumat suhtumist. Miljööväärtusliku hoonestusala valikukriteeriumiks on eelkõige homogeenne, omapärane ja ajastutruu hoonestus, mida täiendavad muud elemendid nagu eriilmeline tänavaruum, haljastus jm. Miljööväärtuslikul alal on eesmärgiks iseloomulike joonte säilitamine, seetõttu on alal oleva hoonestuse arendamiseks ja kasutamiseks seatud rangemad tingimused.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- - aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
1	Saku mõis ja mõisapark	Üldkasu- tatavad hooned	1820ndad	Kõrgklassitsistlik Saku mõis, silmapaistvamaid hilisklassitsismi näiteid Eestis. Saku mõisapark, vabakujundusliku liigirikka pargiarhitektuuri näide, rajatud 19.s. algul. <u>Hoonestus:</u> Mõisa peahoone; Jõemaja (endine õllekoda); Suvemaja; Keldrid (2tk).	 	1.1 Järgida arhitektuurimälestisele seatud nõudeid. 1.2 Mõisapargi korrastamine toimub vastavalt korrastusprojektile. 1.3 Täiendavat hoonestust ei kavandata, v.a. teenindavaid ehitisi. 1.4 Lubatud mõiskompleksi hoonete ennistamine ajaloolisel kujul.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- - aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
2	TEADUS- LINNAKU MILJÖÖ- VÄÄRTUS- LIK ALA (Keskväl- jak, Isti- tuudi, Keemia, Teaduse, Tiigi, Põik- tn-d, Juu- belitam- mede tee, Näituse, Uus-Saku ja Pargi tn- d)	Sega- hoones- tusala Üldkasu- tatavad hooned, korter- elamud	1950ndad - 1980ndad	Erinevatel aastakümnetel välja- kujunenud, kuid hoonestusmah- tudest ja planeeringust tulenevalt ühtsena mõjuv ala. Arhitektuurne dominant stalinistlik Valla Maja (1959). Modernistlik planeering, väljaku- junenud teljelisus, hoonestusjoon, valdavalt tüüpprojektijärgsed kuni kolmekorruselised korterelamud Juubelitamme teel ja Pargi tn. Omaette ansambli moodustavad modernistlikus stiilis kuni nelja- korruselised teadusasutuste hooned Keemia tn. Uus-Saku tn kahekordsed nn teadlaste elamud moodustavad samuti tervikliku ansambli. Vertikaalse aktsendina toimivad viiekorruselised punktmajad Teaduse tn. Domineeriv miljööväärtuslik üksikobjekt on modernistlikus stiilis, punastest tellistest välis-seintega, iseloomulike sakiliste tahkudega valge puitkarniisiga endine näitusepaviljon.	   	2.1 Hoonestustihedust ei ole lubatud üldjuhul suurendada. 2.2 Iseloomulike hoonestusmahtude ja ansambilisuse säilitamine. 2.3 Iseloomuliku välisilme säilitamine (katusekuju, välisseinte viimistlusmaterjal: esialgse tellise tooni krohv või plaatmaterjal, vältida imiteerivate materjalide ja profiilpleki kasutamist). 2.4 Vajalik tüüphoonete renoveerimisel tüüplahenduse väljatöötamine (nt viimistlus, värvilahendused, lodžade kinniehitamine, katuse renoveerimine jne). 2.5 Vältida tugevaid põhitoone (nt sinine, punane, kollane ja roheline). 2.6 Krundiipiirded ei ole lubatud. 2.7 Saku Valla Maja välisviimistluses kasutada pastelseid värvitoone. Soovitav skaala: sambad ja ehisdekoor - valge või murtud valge; vältida tugevaid ja tumedaid toone; sokkel - hall. 2.8 Pargi tn 3 - 25 ridaelamutel välisviimistluses kontrastse värvilahenduse säilitamine (valge-must). Säilitada eenduva karniisiga lamekatuse. 2.9 Uus-Saku tn kahekordsed nn teadlaste elamutel säilitada katuse-kalded ja kaarjad pööninguaknad. Välisviimistluse materjaliks krohv ja telliseline plaatmaterjal (valge-must ja/või kollakas-tellisepunane); sokkel halli tooni. 2.10 L-kujulistel nn vaipelamutel säilitada piireteta haljastatud õue-alad; välisviimistlusmaterjaliks krohv ja puit (karniisid); kontrastne värvilahendus.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
				<u>Väga väärtuslikud hooned:</u> Valla Maja (1959), Teaduse 1; Taimekaitsejaama hoone (1974), Teaduse 2 /arh Valve Pormeister/; Keemiahoone, Teaduse 4/6; Näitusepaviljon (1968), Teaduse 11/ /arh Valve Pormeister/; SAMAT'i hoonestus; Juubelitammede tee 8 – kortermaja; Punktelamud – kortermajad Teaduse tn (7tk) /arh Hans Kõll/; Punaste otstega majad - kortermajad (6tk); Aadlipesa – ridaelamud Pargi tn (2tk) /arh Hans Kõll/; Teadlaste elamud – kortermajad Uus-Saku tn (8tk); Vaipelamud – ridaelamud Tiigi ja Näituse tn (6+2tk) /arh Hans Kõll/.	   	2.11 Näitusepaviljoni rekonstrueerimisel ja krundi täiendaval hoonestamisel, viia läbi arhitektuurikonkurss parima lahenduse leidmiseks. Konkursitingimustes märkida vajadus ajastutruude detailide säilitamiseks (eelnevalt välja selgitada eksperthinnangu koostamise teel). Täiendava hoone maksimaalne korruselisus 4. Näitusepaviljoni välisilme tuleb säilitada esialgsel kujul. 2.12 Nn SAMATi-kvartali hoonestuse rekonstrueerimisel maksimaalne korruselisus 3. 2.13 Teaduse tn 15-17a korterelamutel säilitada õuealad autovaba funktsionaalse avaliku ruumina ja fassaadide liigendatus. Välisviimistlusmaterjaliks esialgse tellise tooni krohv. Vältida imiteerivate materjalide kasutust. Pealeehitused ei ole lubatud. 2.14 Lubatavad uusehitised Tallinna mnt ja Saku-Tõdva mnt ristmikule järgides piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ning säilitades vaated Teaduse tn 2 hoonele (end. Taimekaitsejaam) Tallinna maanteelt. 2.15 Saku Valla Maja kõrval asuva endise pumbamaja võib rekonstrueerida üldkasutatavaks hooneks, nt kohvik vms. 2.16 Keskväljak kujundada ühtselt toimivaks keskuseks.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- - aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
3	Lauliku (Lauliku tn)	Kaksik- ja rida- elamud	2000ndad	Uudsema lahendusega kaksik- ja ridaelamud.		3.1 Ansambllisuse säilitamine, välisilme ühtlustamine.
4	Tiigi - Põllu (Põllu, Tiigi, tn-d)	Sega- hoones- tusala Korter- elamud ja äri- hooned	1970 – 1990ndad	Viiekorruselised paneelelamud, ärihooned (endine Pullijaam).	 	4.1 Vajalik paneelelamute renoveerimis- lahenduste väljatöötamine analoogia põhimõtetel (viimistlus, värvilahendused, lodžade kinniehitamine jne), et säilitada ansambllisus. Täiendavaid eluruume mitte ette näha. 4.2 Tõdva mnt ja Tiigi tn ristmiku juures asuvate hoonete (praeguse põllumajandustehnika lao) ümberehitamisel säilitada ajastule iseloomulik tunnusena paekivist kaldsein. 4.3 Ajastutruu nn Pullijaama hoone säilitada olemasolevas mahus. 4.4 Piirdeaiad ei ole lubatud.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- - aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
5	Aiandi (Jaama tn, Aiandi tee, Jaama põik)	Pere- elamud	1930 - 2000ndad	Kuni kahekorruselised pereelamud.		5.1 Vältida välisviimistluses imiteerivate materjalide kasutamist.
6	Kooli (Kooli tee, Jaama põik, Tallinna mnt)	Sega- hoones- tusala Korter- elamud, üldkasu- tatavad hooned	1930 - 2000ndad	Mitmekesine, kuni kolmekorruselised korterelamud ja kuni neljakorruselised üldkasutatavad hooned.	 	6.1 Korterelamute välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist.
7	Kannikese	Korter- elamud	1970 - 1980ndad	Kolme- kuni viiekorruselised erinevat tüüpi korterelamud.		7.1 Vajalik hoonete renoveerimise tüüplahenduste väljatöötamine (viimistlus, värvilahendused, lodžade kinniehitamine jne). 7.2 Olemasolevatel elamutel täiendavaid eluruumi mitte ette näha. 7.3 Piirdeaiaid ei ole lubatud.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
8	Ülase	Korter- elamud	1970ndad	Kahekorruselised 0°katusekaldega 3 trepikojaga kortermajad; viimistlus ja välisilme hooneti erinev, mahult sarnased. Kõrghaljastus, roheline üldilme.		8.1 Võimalik kolmanda korruse pealeehitus. 8.2 Säilitada fassaadi liigendatus. 8.3 Hoonete soojustamisel välisviimistluses võib kasutada krohvi, plaatmaterjali, puitu, klaasi. Vältida imiteerivaid materjale. 8.4 Krundipiirded ei ole lubatud
9	Mustika (Mustika, Sambla, Tamme tn-d)	Rida- ja kaksik- elamud	1990ndad	Terviklik, ansambli moodustav suuremahuliste kõrgete viilkatustega rida- ja kaksikelamute grupp. Fassaadid tugevalt liigendatud. Hoonete välisilmes domineerivad kontrastsed värvilahendused, tiheda ruudujaotusega aknad. Kõrghaljastus ja iseloomulikud piirded.		9.1 Iseloomuliku välisilme (katusekalded, ruudujaotus akendel, välisviimistluses valge tellis/krohvi + tume puit, kontrastne värvilahendus) säilitamine. 9.2 Olemasoleva piirdeaia välisilme säilitamine.
10	Silla	Kaksik- elamud	1980ndad	Ühepoolse telkkatusega (püramiidkatusega) tüüpprojekti järgi rajatud kaksikelamud. Harmooniline terviklahendus – hoonestusrütm, haljastus, piirded (kohati hekina).		10.1 Säilitada väljakujunenud planeering, hoonestusmaht, elavpiirded, haljastus. 10.2 Säilitada katuselahendus, lubatud vintskappide rajamine.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
11	Asula (Asula, Aasa, Kesk tn Põik tn-st põhja-poolle)	Pere- elamud	1930- 1990ndad iseloomulik hoonestus 1950ndad	Valdavalt väikesemahulised kahekorruselised (teine korrus katusekorrus) kõrgete viilkatustega (katusekalle kuni 60°) pereelamud; sageli iseloomulikud viilkatusega madalad abihooned kahe pereelamu krundi piiril. Väljakujunenud hoonestusrütm, elamute katuseharjad paralleelsed tänavaga, abihoonete katuste harjad risti tänavaga. Iseloomulikud puitlippaiad. Väljakujunenud tänavahaljastus. On säilinud lai teemaa.		11.1 Säilitada ehitusjoon, fassaadilahendus ja hoonestusrütm. 11.2 Ei ole lubatud katuseharja kõrguse ja katusekalde muutmine, lubatud on vintskapid ja katusaknad. 11.3 Juurdeehitused on lubatud ehitusjoonest hoovi poole.
						Asula tn ja Aasa tn alguses (kuni Põik tn-ni) säilitada ehitusjoon.
12	Tehnikumi (Nõlva, Teknikumi, Oru, Salu Kesk tn-d; Oja tn, Nurme ja Põik tn)	Pere- elamud	1950- 1960ndad	Mitmekesine hoonestus. Valdavalt kahekorruselised pereelamud. katusekalle 0°-45°.		12.1 Teknikumi 2, Põik 7-9 säilitada hoonestus olemasolevas mahus 12.2 Võimalik hoonestuse tihendamine, uushoonestus peab järgima ehitusjoont.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
13	Pensu (Pähkli- metsa, Kasteheina ja Männituka teed, Luha, Niidu, Heina, Metsatuka, Kõrre, Oja tn-d)	Pere- elamud	1970 - 1990ndad	Pähklimetsa tee hoonestus on homogeenne, kõrgete viilkatustega suuremahulised pereelamud. Kasteheina tee ja Männituka tee on mitmekesise hoonestusega, katusekalded ja hoonemahud varieeruvad. Luha tänavast lõuna poole jääval alal hilisem, väikesemahulisem hoonestus, domineerivad viilkatused. Heina tänav on osaliselt hoonestamata.		13.1 Säilitada ehitusjoon. 13.2 Heina tn osaliselt hoonestamata kinnistute hoonestus kavandada terviklikult.
14	Tuulemurru (Tuule, Tormi, Lehise, Laane tn)	Pere- elamud	1970 - 1980ndad	Kuni kahekorruselised erineva katusekaldega pereelamud; selgelt väljakujunenud eriilmeline hoonestus tänavalõikude kaupa; väljakujunenud ehitusjoon; piirneb metsastatud alaga.		14.1 Säilitada ehitusjoon 14.2 Järgida olemasolevat ehituslaadi.
15	Männi (Männi tee)	Pere- elamud	1960 - 1990ndad	Mitmekesine hoonestus, suuremahulised erinevat tüüpi pereelamud. Endisest metsaalast säilinud kõrghaljastus.		15.1 Järgida olemasolevat ehituslaadi.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
16	Kingu	Pere- elamud	1980ndad	Suuremahulised tüüpprojekti järgi püstitatud kõrge kelpkatusega, tugevalt liigendatud pereelamud, väljakujunenud ehitusjoon. Avar tänavaruum.		16.1 Järgida olemasolevat ehituslaadi. Säilitada algupärane maht ja katuse iseloom (kalle ja liigendatus). 16.2 Säilitada ehitusjoon.
17	Küütsu (Küütsu ja Sarapuu tn-d)	Pere- elamud	1980- 1990ndad	Eriilmeline hoonestus, valdavalt suuremahulised pereelamud. Ehitusjoon ei ole välja kujunenud. Looklevad tänavad.		16.1 Ühtlustada välisilmet.
18	Laadaplats (Jaaniku ja Lauliku tn-d)	Pere- elamud	2000ndad (DP 1999)	Mitmekesine hoonestus, kahekorruselised erimahulised erineva katusekaldega pereelamud.		17.1 Ühtlustada välisilmet.
19	Hiiemäe (Kivisalu tn ja Kivisalu põik)	Pere- elamud	2000ndad (DP 2002 ja 2008; osaliselt välja- ehitatud)	Mitmekesine hoonestus, 0° - 45° katusekaldega pereelamud. Tihe kõrghaljastus.		Järgida kehtestatud detailplaneeringut.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- - aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
20	Loo, Haavasalu	Pere- elamud	2000ndad (DP 2006, osaliselt välja- ehitatud)	Mitmekesine hoonestus, 0° - 45° katusekaldega pereelamud.		Järgida kehtestatud detailplaneeringut.
21	Juuliku (Paju tee, Tähe tee, Eha tee, Kuu põik, Eha põik, Taeva-kaare tee)	Pere- elamud	2000ndad (DP alates 2001, osaliselt välja- ehitatud)	Mitmekesine hoonestus, valdavalt kahekorruselised pereelamud, katusekalle 0° - 45°.		Järgida kehtestatud detailplaneeringut. Ühtlustada välisilmet.
22	Pähklimäe	Pere- elamud	2000ndad	Mitmekesine hoonestus.		Järgida kehtestatud detailplaneeringut.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- - aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
23	Aiandus- ühistud Kivistiku Sarapiku, Mäe, Vahtramäe	Endiste aiandus- ühistute aiamajad ümber- ehita- mine pere- elamu- teks	Ümber- ehitused pere- elamuteks 1990ndad- 2000ndad	Ca 50% hoonestusest jätkuvalt aiamajad, pereelamud 45° katusekaldega, erinevad piirdetüübid.		23.1 Säilitada hoonestusrütm. 23.2 Lubatud ehitada üksikelamu koos abihoonetega. 23.3 Krundi täisehitusprotsent võib olla kuni 20%, v.a kuni 1100 m² suurused elamumaa krundid, kus on lubatud ehituslune pind kuni 220 m². 23.4 Üksikelamu võib olla kuni 2-korruseline (1 täis- ja 1 katusekorrus), suurima lubatud kõrgusega kuni 8,5 m. 23.5 Järgida piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimis põhimõtteid.
24	Pargi-Nurme (Õuna, Kirsi, Tariku tänavad)	Endiste aiandus- ühistute aiamajad, ümber- ehitamine pere- elamuteks	1970ndad	Mitmekesine hoonestus, hilisemad suuremahulised pereelamud vahelduvad aiamajadega katusekalle 0° - 45°, kõrghaljastus kruntidel, kitsad tänavad.		24.1 Kaks korrust lubatud juhul, kui teise korruse maht on maksimaalselt 70% esimese korruse mahust. 24.2 Lubatud katusekalle 0° - 45°. 24.3 Krundi täisehitusprotsent võib olla kuni 20%, v.a kuni 1100 m² suurused elamumaa krundid, kus on lubatud ehituslune pind kuni 220 m². 24.4 Piirdeaiaid rajada tagasiastega krundipiirist. 24.5 Ühtlustada välisilmet.
25	Lääne- Tamme- mäe ja Ida- Tammemäe, Mooni	Endiste aiandus- ühistute aiamajad ümber- ehita- mine pere- elamu- teks	1970 – 2000ndad	Mitmekesine hoonestus, valdavalt pereelamuteks ümberehitatud aiamajad.		25.1 Üksikelamu võib olla kuni 2-korruseline (1 täis- ja 1 katusekorrus), suurima lubatud kõrgusega kuni 8,5 m. 25.2 Lubatud katusekalle ühekorruselistel 0° - 45°, kahekorruselistel 25° - 45°. 25.3 Krundi täisehitusprotsent võib olla kuni 20%, v.a kuni 1100 m² suurused elamumaa krundid, kus on lubatud ehituslune pind kuni 220 m². Ühtlustada välisilmet.

Nr	Piirkond	Tüüp	Kujunemis- - aeg	Iseloomulikud jooned	Fotod	Tingimused detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel
26	Metsise	Endiste aiandus- ühistute aiamajad ümber- ehita- mine pereela- muteks	1970 – 2000ndad	Mitmekesine hoonestus.		26.1 Üksikelamu võib olla kuni 2-korruseline (1 täis- ja 1 katusekorrus), suurima lubatud kõrgusega kuni 8,5 m. 26.2 Lubatud katusekalle 25° - 45°. 26.3 Krundi täisehitusprotsent võib olla kuni 20%, v.a kuni 1100 m² suurused elamumaa krundid, kus on lubatud ehitusalune pind kuni 220 m².

6. Tiheasustusega alad ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alade määramine

Käesoleva üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alade piirid on näidatud maakasutusplaanil (joonis nr 4).

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on:

- 1) Tiheasustusega alad.
- 2) Tiheasustusega alade piiridest välja jäävad eraldiseisvad elamute või aiamajade grupid, mis koosnevad enamast kui kolmest nimetatud hoonest ja mille õuealade omavaheline kaugus on alla 100 m.
- 3) Tiheasustusega alade piiridest välja jäävad eraldiseisvad tootmismaa, üldkasutatavate hoonete, kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa-alad.
- 4) Kalda piiranguvööndid (Vääna jõgi, maaparandussüsteemi eesvoolud jms).
- 5) Muinsuskaitse- ja looduskaitse alused maa-alad ja nende alade piiranguvööndid.

7. Uue hoonestuse rajamine hajaasustusega alal

Hajaasustusega alal on lubatud ilma detailplaneeringut koostamata ehitada üksikelamu koos juurdekuuluvate abihoonetega. Ühel katastriüksusel võib paikneda üks üksikelamu ja abihooned.

Ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab moodustatava uue katastriüksuse suurus olema vähemalt 2 ha, laius vähemalt 40 m ning katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs.

Õueala suurus hajaasustusega alal võib olla kuni 10% katastriüksuse pindalast, kuid üldjuhul mitte rohkem kui 2000 m².

8. Miljööväärtuslik hoonestusala

Miljööväärtusega hoonestusala on üldplaneeringuga määratletud ala, milles on ära määratud komponendid, mis on iseloomulikud antud alale ning mille terviklik miljöo kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise

arhitektuuri ning muu avaliku huvi tõttu.

Saku alevikus on miljöökaitseala teaduslinnaku ala (vt skeem nr 7), mille eesmärk on säilitada 20. sajandi II poolel teadlikult kavandatud ja planeeritud maa-asula kompaktselt peamiselt tellishoonestusega osa koos ajastu arhitektuuriparemikku kuuluvate hoonetega.

Miljöökaitsealal on ehitustegevuse kavandamine võimalik vastavalt miljööala kaitse- ja kasutustingimustele:

- Uushoonestust üldjuhul mitte kavandada, erandjuhtudel võib seda teha lähtudes väljakujunenud hoonestuslaadist.
- Üldjuhul ei ole lubatud hoonete juurde- või pealeehitused.
- Asendada ja laiendada võib ainult skeemil tähistamata hooneid, lähtudes seejuures ümbritsevast keskkonnast nii mahtude kui materjalikasutuse osas.
- Ei ole lubatud muuta hoonete katusekallet (lamekatuseid viilkatusteks vms). Katusekorruse kasutusele võtul olemasolevas mahus kasutada pööninguaknaid vastavalt originaallahendusele ning lameaknaid.
- Keelatud on piirdeaedade rajamine korter-, rida- ja vaipelamute ümber.
- Kordusprojektide järgi ehitatud hoonete (korterelamud, sh nn punktalamud ja 4-korteriga elamud, ridaelamud, vaipelamud jt) renoveerimisel kasutada hoonetüübile koostatud ühtset lahendust, mis hõlmab viimistlusvahendeid, värvilahendusi, katusekattematerjale, tüüplahendusi välisustele jne. Vältida tuleb imiteerivate lahenduste ja asendusmaterjalide (profiilplekk jms) kasutamist.
- Originaalprojektide järgi ehitatud hoonetel tuleb säilitada fassaadide arhitektuurne ja viimistluslik välisilme. Erandjuhul on lubatud seda muuta projekti autoriga kooskõlastatult ühtemoodi kõigil sama tüüpi hoonetel.
- Rõdude sulgemiseks on lubatud kasutada ainult kirkaid raamideta rõduklaase.
- Säilitada Teaduse tn 2 hoonele (end. Taimekaitsejaam) Tallinna maanteelt avanevad vaated ja hoonet ümbritsev haljasala.

Miljööväärtusliku hoonestusala arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vt peatükk 5.



Tingmärgid:

skeem nr 7: Teaduslinnaku miljöövärtuslik ala

-  Väga väärtuslikud hooned
-  Miljöövärtusliku ala piir

9. Kaitsealused objektid ja alad

9.1. Muinsuskaitsealused objektid

Planeeritaval alal on mitu muinsuskaitseobjekti. Muinsuskaitseamet on teinud ettepaneku täiendava ühise kaitsevööndi kehtestamiseks Saku mõisa peahoonele ja Saku mõisa pargile ning täiendava kaitsevööndi kehtestamiseks Juuliku villale. Saku mõisa peahoone ja pargi kaitsevööndi laiendus hõlmab lisaks olemasolevale vööndile ka Pargi tänava ja osaliselt selleäärse hoonestuse. Kinnisasja kaitsevööndis kehtestatud kitsendused ja leevendused on ära määratud muinsuskaitseaduses.

Üldplaneeringu maakasutusplaanile on kantud kaitsealused objektid tingmärgi, nimetuse ja mälestise registri numbriga.

9.1.1. Saku mõisa peahoone

Saku mõisa peahoone on muinsuskaitse alla võetud arhitektuurimälestis (mälestise registri number 2953). Esimesed teated Saku mõisa kohta pärinevad juba 1489. aastast ning arhiivimaterjalid viitavad hoonestusele mitme sajandi vältel. Tänapäevani säilinud Eesti üks ilusamaid klassitsistlikke mõisahooneid on pärit 1820-30ndatest aastatest. Saku mõis restaureeriti 2002.a ja on aktiivses kasutuses puhke- ja seminarikeskusena.

9.1.2. Saku mõisa park

Saku mõisa park on muinsuskaitse alla võetud arhitektuurimälestis (mälestise registri number 2954). Park paikneb Vääna jõe vasakkalda tasandikul. Kohati on jõekallas kunstlikult käärlisemaks ja laiemaks tehtud ning paekividega kindlustatud. Tegemist on vabakujundusliku liigirikka pargiarhitektuuri näitega 19-20ndast sajandist. Ajaloolistest situatsiooniplaanidest näitab kõige paremini pargi planeeringut 1852.a plaan, millel on märgitud teed ja rajad ning täpsemalt välja joonistatud pargi edela- ja lääneosa, kus on mitmest suurest tiigist moodustatud tiikidesüsteem. Pargis ongi suur osatähtsus veepeeglitel. Kuna parki on periooditi sihipäraselt täiendatud, siis praegusel hetkel on pargis ka mitmeid nooremaid puid, sealhulgas okaspuude rühmi.

9.1.3. Juuliku villa

Üldplaneeringu kontaktalale jääb ka muinsuskaitse alla võetud arhitektuurimälestis Juuliku villa (mälestise registri number 2952). Tegemist on väljapaistva baltisaksa arhitekti Robert Natuse projekteeritud hoonega 20ndast sajandist. Maja on ühe- ja katusekorrusega, rõhutatult sümmeetriline ja suure murtud kelpkatusega.

9.2. Looduskaitsealused objektid

9.2.1. Saku mõisa park

Saku mõisa park on kaitsealune park (registrikood KLO1200457), mille suurus on 11,1 ha. Pargi kaitse eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Saku mõisa pargi kaitsekord looduskaitsealuse objektina on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006.a määrusega nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri”. Pargi valitseja (Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon) nõusolekuta on pargis keelatud näiteks

puuvõrade või põõsaste kujundamine ja puittaimestiku raie, ehitiste püstitamine, projekteerimistingimuste andmine, ehitusloa andmine, veekogude veetaseme muutmine, uute veekogude rajamine jm.

Lisaks on Saku mõisa pargis registreeritud II- kategooria kaitsealuse liigi leiukoht. Tegemist on põhja-nahkhiirega (*Eptesicus nilssonii*). Leiukoht registreeriti 2001.a lõpus ja selle registrikood on KLO9100414. Nahkhiirtega tuleb Saku mõisa pargis läbiviidavate tööde planeerimisel ja tegemisel arvestada, eelkõige vanade puude raietel. Antud juhul rakendub looduskaitseaduses sätestatud isendikaitse.

9.2.2. Saku paekivipaljand

Saku aleviku lääneosas Pähklimäel asub Saku paekivipaljand, mis on pinnavormina kaitse alla võetud keskkonnaministri 15. juuni 2006.a määrusega nr 41 „Harju maakonna looduse üksikobjektide kaitse alla võtmine”. Kaitse eesmärk on tagada Harju maakonna esinduslikumate põlispuude ja rändrahnude ning geoloogiliselt huvipakkuvama paljandi säilimine. Saku paekivipaljandi valitsejaks on Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon. Paljandi kaitsevöönd on 10 m ning kaitsekord on kehtestatud keskkonnaministri 2. aprilli 2003.a määrusega nr 27 „Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskiri”. Kaitse-eeskirja kohaselt on üksikobjekti kahjustamine keelatud. Paekivipaljandit ümbritsev maa on suures osas metsamaa ja säilib sellena ka Saku aleviku üldplaneeringu realiseerudes.

9.2.3. Vääriselupaigad

Saku alevikus on vääriselupaikadena (metsaseaduse tähenduses kuni seitsme hektari suurune kaitset vajav ala tulundusmetsas või kaitsemetsas, kus kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide tõenäosus on suur) registreeritud kolm piirkonda, mis jäävad kõik Riigimetsa Majandamise Keskuse metsadesse. Nendeks on:

- Viimsi 71801:001:1014 kv.139-7 160 a. männik Tallinn-Saku mnt ääres (registrikood VEP154056). Umbes üks kolmandik mändidest on väga vanad, ülejäänud erinevas vanuseklassis. Enamus kaski ja üksikud tammed on kõrge vanusega. Leidub vanasid kaitsekraave. Mõned pehkinud ja sammaldunud kändud viitavad ilmselt kunagisele väljaraiele. Põhitüübiks on palu-männikud ja männi segametsad ning kasvukohatüübiks mustika kasvukohatüüp. Pindalaks on 1,98 ha.
- Viimsi 71801:001:1014 kv.139-10 männik Tallinn-Saku mnt ääres (registrikood VEP154057). Männid on kohati üle 100 a. vanad, enamus kuuski viitavad samuti kõrge vanusega puistule. Kased ja lepad on nooremad, tammed vanad. Pinnases leidub palju vanu

- kaitsekraave. Põhitüübiks on palu-männikud ja männi segametsad ning kasvukohatüübiks mustika kasvukohatüüp. Pindalaks on 1,98 ha.
- Viimsi 71801:001:1014 kv.139-11 vana lehtpuu segamets (registrikood VEP154058).Männid on erivanuselised, esineb ka väga vanu mände. Kased ja haavad on erivanuselised. Ilmselt tegemist loodusliku vana puistuga. Palju lamapuitu, mis ka osaliselt lagunenu. Pinnas on niiske. Põhitüübiks on teised salu-lehtmetsad ning kasvukohatüübiks sinilille kasvukohatüüp. Pindalaks on 1,48 ha.
 - Viimsi 71801:010:0036 kv.156-3 200 a. männi-kuuse segamets Saku aleviku idaservas õlletehase ja raudtee vahel (registrikoos VEP154059). Alevirahva poolt sageli külastatav parkmets. Enamus mände ja lehiseid on väga vanad. Kuuski ja kaski leidub ka nooremaid. Lamapuitu on vähe, küll leidub aga surnud vanu puid ja puutüvesid. Põhitüübiks on palu-männikud ja männi segametsad ning kasvukohatüübiks mustika kasvukohatüüp. Pindalaks on 2,16 ha.

Vääriselupaikadel tuleb hoiduda metsa majandamisest, surnud puid ja lamapuitu ei tohi eemaldada, kuna nende kõdunemine nn tekkekohas tagab ala loodusliku tasakaalu ja ökosüsteemi püsivuse. Samuti ei tohi metsaalust pinnast kuivendada, kuna see rikub loodusliku niiskuse režiimi.

10. Maaparandussüsteemide maa-alad

Maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb lähtuda Maaparandusseadusest.

Maaparandussüsteemidega aladele (drenaažkuivendussüsteemid, kraavkuivendus või kogujakraavid) koostatavad detailplaneeringud ja ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põllumajandusameti Harju keskusega. Maaparandussüsteemiga alal peab igasuguse ehitustegevuse puhul (kuivendussüsteemide rekonstrueerimine, kraavide kinniajamine, hoonete, teede, elektriliinide, vee-, kanalisatsiooni ja gaasitrasside vms ehitamine) olema tagatud kogu maaparandussüsteemi häireteta funktsioneerimine.

Maaparandussüsteemidega alad on kantud tehnilise infrastruktuuri joonisele (nr 3).

11. Liikluskorralduse põhimõtted

Vt joonis nr 2 „Teed ja liikluskorraldus”.

11.1 Teed, tänavad ja kergliiklusteed

Käesolev üldplaneering arvestab Tallinna ringtee T11 rekonstrueerimise eelprojekti ning Juuliku-Tabasalu ühendustee (T11 Tallinna ringtee ja T11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ühendustee) eelprojekti lahendustega.

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga kavandatakse järgmised ühendusteel:

- Kase tee pikendus Tammemäe teeni (liikluskorralduse hajutamise eesmärgil);
- Oja tänava pikendus Mänituka teeni;
- Nurme tänav ühendatakse Kirsi tänava kaudu olemasoleva kraavi asukohal Asula tänavaga;
- Heina tänava pikendus.

Saku aleviku liikluskorralduses pööratakse tähelepanu kergliiklejale, võimaldamaks alevikule sobivaima liiklusviisi turvalist arendamist. Juba väljaarendatud kergliiklusteed pikenevad ka uutele arendusaladele (nt Nurme tn piirkond). Kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamisel peetakse silmas peamiste sihtkohtade (kool, mõisapark, kauplused, raudteejaam, puhkealad) ühendamise vajadust omavahel ja elamualadega, samuti ühendusteel kavandamist lähialadega (Üksnurme küla, Tallinna linn, Kiisa alevik, Laagri alevik jne).

Võimaldamaks puhkamist ja sportimist vabas õhus kavandatakse Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga promenaad (valgustatud, pinkidega varustatud, haljas- ja väikevormidega kujundatud kergliiklusteed) Vääna jõe paremkaldal ning kergliiklustee alevikku keskossa, mis kulgeb mõisapargist Saku Valla Maja tagant Saku-Tõdva maantee äärse haljasalani.

Saku aleviku elamualasid nähakse perspektiivis rahustatud segaliiklusega aladena (kiiruse piirangud, jm liiklust rahustavad meetmed).

Saku aleviku keskosas mõisapargi ja Teaduse tänava vaheline ala kujundatakse perspektiivis kergliikleja eelisõigusega alaks.

Aleviku olulisemate sihtkohtade juurde (avalikud asutused, kaubandus-teenindus, suurema töökohtade arvuga ettevõtted) rajatakse jalgrattaparklad.

Planeeringuala teede ja liikluskorraldusega seonduv kajastub joonisel nr 2 „Teed ja liikluskorraldus”.

11.2 Parkimine

Saku alevikus korterelamute piirkondades on suurenenud parkimiskohtade vajadus.

Parkimiskohtade kavandamisel lähtutakse järgnevatest meetmetest:

- Parkimisala laiendamine võimalusel olemasolevates asukohtades.
- Parkimisalade riskasutus.
- Parkimiskohtade säilitamine garaažialade funktsiooni võimalikul muutmisel. Olemasolevate garaažialade funktsiooni võimalikul muutmisel tuleb parkimise lahendamisel arvestada ka lähinaabruses paiknevate korterelamute parkimisvajadustega.
- Perspektiivsed rasketranspordi parkimisalade rajamine on kavandatud Juuliku-Tabasalu maantee ringtee rambi juurde ja Päästkeskuse piirkonda, kuna edaspidi ei ole veoautode parkimist elamualadel ette nähtud.
- Pere- ja ridaelamute piirkondades lahendatakse parkimine omal krundil.

11.3 Ühistransport

Saku valla ühistranspordiskeem on kavandatud rongidele ettevedavana, st vallasiseselt osutavad põhilist ühistransporditeenust bussid ja valla piire ületav ühistransporditeenus on kavandatud lahendada peamiselt rongiliikluse baasil. Saku alevikus kavandatakse antud põhimõttest lähtuvalt ühistranspordi terminal Saku raudteejaama piirkonda, kuhu on tänaseks rajatud juba vallasiseste bussiliinide peatus ning pargi ja reisi põhimõttest (P-R) lähtuvalt autoparkla. Vajadusel on võimalik parkla laiendamine ja jalgrattaparklate rajamine olemasolevast parklast põhja suunal.

Arvestades kavandatavat elamualade arendust näha ette Soo tee piirkonda täiendav rongipeatus ja P-R parkla autodele ja jalgratastele.

Bussiliiklus toimib mööda Tallinna ja Saku-Tõdva maanteed ning Nurme, Jaama, Tehnika, Teaduse ja Tiigi tänavaid ja Üksnurme teed. Kase tee pikenduse väljaehitamisel Tammemäe teeni arvestatakse bussiliikluse vajadustega, sh rajatakse bussipeatused ning vajadusel suunatakse osa senisest Nurme tänava bussiliiklusest Kase tee.

12. Tehniline infrastruktuur

Vt joonis nr 2 „Tehniline infrastruktuur”.

Tehnorajatiste kaitsevööndid on määratud kehtivates õigusaktides.

12.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus tugineb Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale aastateks 2008-2020 ning Saku aleviku ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ja reoveepumplate projektile.

Reoveekogumisaladel on kohustuslik nii olevate kui moodustatavate uute katastriüksuste veega varustamise kavandamine ühisveevärgist ning katastriüksustelt reovee ärajuhtimise kavandamine ühiskanaliseerimisele. Liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikega nende välja ehitamisel on kohustuslik.

Reoveekogumisala on piirkond, kus elanikkond ja/või majanduslik tegevus on piisav asula reovee ühtseks kogumiseks. Vastavalt veeseadusel on reoveekogumisalad kinnitatud keskkonnaministri käskkirjaga. Saku alevik kuulub Saku reoveekogumisala alla. Tegemist on üle 2000 inimekvivalendi suuruse reoveekogumisalaga, kus kohalik omavalitsus peab põhjavee kaitseks tagama ühiskanaliseerimise olemasolu. Keskkonnaministri kinnitatud Saku reoveekogumisalal ehitab ühiskanaliseerimise ja -veevarustuse välja Saku valla vee-ettevõtja Saku Maja AS. Ehitustöödega alustatakse 2011.aastal. Kuni ühistrasside valmimiseni on lubatud kasutada reovee kogumismahuteid ning tuleb järgida kehtivaid õigusakte (sh Saku valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri).

Lisaks on üldplaneeringuga ära määratud ala, mis ei ole määratud reoveekogumisalaks, kuid mis kaetakse perspektiivselt ühiskanaliseerimisega. Seega kui kõnealust ala hoonestatakse/arendatakse, tuleb omanikul/arendajal arvestada, et tuleb liituda ühiskanaliseerimisega ja -veevarustusega ning liitumiseks vajalikud torustikud tuleb oma kinnistu(te)ni ise välja ehitada.

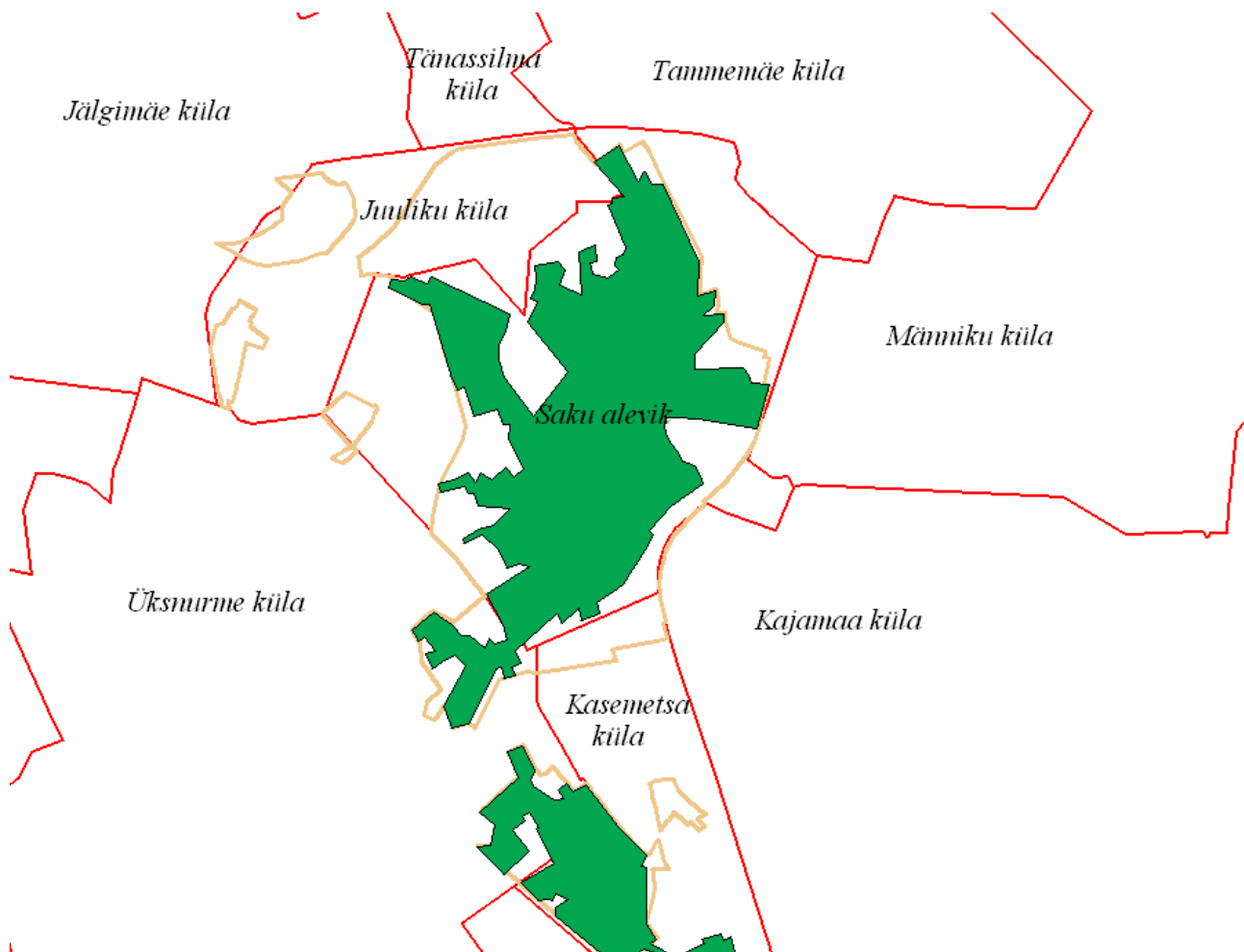
Keskkonnaministri käskkirjaga kinnitatud Saku reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanaliseerimisega kaetav ala on näha skeemil nr 8.

Tuletõrje veevarustus:

Perspektiivsed tuletõrje veevõtukohad näha ette:

- Kase tee pikendusele jõe äärde,
- Põik tänava pikendusele jõe äärde,
- Lukusepa tee äärde.

Olemasolevad tuletõrje veevõtukohad on kantud tehnilise infrastruktuuri joonisele (joonis nr 3).

Tingmärgid:

- asulate piir
- perspektiivis ühiskanaliseerimisele kaetav ala
- Keskkonnaministri käskkirjaga kinnitatud Saku reoveekogumisala

Skeem nr 8: Reoveekogumisalad

12.2 Kaugküte

Kaugküte piirkond on kehtestatud Saku Vallavolikogu 17.02.2005.a määrusega nr 2 „Kaugkütepiirkonna määramine Saku vallas”. Planeeringualale jääva kaugküte piirkonna laiendamist ette ei nähta. Kütteallikateks on kaks gaasikatelamaja koguvõimsusega 11,1 MW (Tehnika - 5,5 MW ja Kannikese - 4,6 MW), sh à 1 - 1,5 MW reservvõimsust.

Pereelamute piirkondades on peamiseks kütteallikaks lokaalsed küttesüsteemid.

Saku aleviku kaugküte piirkond on näidatud skeemil nr 9 ja kantud tehnilise infrastruktuuri joonisele nr 3.



Skeem nr 9: Saku aleviku kaugkütte piirkond

12.3 Gaas

Planeeringualale suundub D-kategooria harutorustik D-kategooria magistraalilt Saku gaasijaotusjaamani. Planeeringu ala gaasitarbijaid varustatakse B-kategooria gaasijaotusvõrkudelt. Saku aleviku piires nähakse vajadusel ette gaasivõrkude arendamine olemasoleva B-kategooria gaasitorustiku baasil.

Gaasitrassid on kantud tehnilise infrastruktuuri joonisele nr 3.

12.4 Elektrivarustus

Saku aleviku elektrivarustus tagatakse Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kuuluvast Saku 35/10 kV piirkonna alajaamast. Seoses elektrienergia tarbimise suurenemisega nähakse ette Saku 35/10kV alajaam rekonstrueerida 110/10kV alajaamaks, trafode võimsusega 2x16 MVA.

Olemasolev õhuliin Kiisa-Saku-Männiku-Kvartsi 35 kV nähakse ette asendada uue 110kV õhuliiniga.

Elektriliinid ning alajaamad on kantud tehnilise infrastruktuuri joonisele nr 3.

12.5 Side

Aleviku territooriumi katavad Elioni RAS 1000 raadiotelefonisüsteemi ning WIMAX raadiointerneti levialad.

Planeeritav ala paikneb püsiva mobiilside levikualas. Traadita interneti püsiühendust pakkuvad ettevõtted kasutavad nii olemasolevaid mobiilsidemaste kui ka spetsiaalselt internetiühenduse jaoks paigaldatud maste.

13. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlust reguleerib Saku valla jäätmehoolduseeskiri.

Saku aleviku jäätmepunkt kavandatakse Staadioni tn garaažide taha (perspektiivne tootmismaa). Alal näha ette kõrghaljastuse rajamine, et visuaalselt eraldada jäätmepunkt elamute alast. Jäätmepunkt tuleb ümbritseda aiaga, et takistada töövälisel ajal kõrvaliste isikute viibimine alal. Biolagunevate jäätmete kompostimisväljak kavandatakse rajada planeeringuala kontaktalale Juuliku külas paiknevale tootmismaale.

14. Kuritegevuse ennetamise meetmed

Kuritegevuse ennetamisele aitab kaasa kvaliteetne elukeskkond. Otsesemalt aitab turvatunde tõstmisele kaasa tänavavalgustuse olemasolu ning hea nähtavus, samuti naabrivalve jaoks sobilike asumite kavandamine. Saku alevik valdavas osas juba väljaehitatud tiheasustusalana selliseid eesmärke ka täidab.

Turvalisuse tagamise otseseid meetmeid tuleb järgida detailsemate planeeringute koostamisel:

- jaotada piirkonna avalik ruum elanikele hästi jälgitavateks aladeks;
- korruselamute ja parklate piirkondades planeerida valgustus ja hea nähtavus;
- tagada kergliiklusteede ja jalgteede valgustus;
- üldkasutatavate hoonete planeerimisel tagada territooriumi vaadeldavus.

15. Üldplaneeringu elluviimine

15.1 Ettepanekud kõrgemalseisvate arengudokumentide muutmiseks

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Saku valla üldplaneeringu punkt 2.3.7.14.

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga tehakse järgmised ettepanekud:

- vähendada osaliselt Vääna jõe ehituskeeluvööndit 25 meetrini;
- muuta rohevõrgustiku piire Juuliku külas perspektiivse liiklussõlme juures.

15.1.1 Ettepanek Vääna jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks

Vähendatakse Vääna jõe ehituskeelu vööndit 25 m-ni Tallinna maanteest põhjapoole jäävas osas, kuna valdav osa alast on olemasolev pereelamute piirkond ja enamuse aladel on selgelt väljakujunenud ehitusjoon jõe ehituskeeluvööndis.

Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks on kantud maakasutusplaanile (joonis nr 4).

15.1.2 Ettepanek rohevõrgustiku piiride muutmiseks

Võrreldes Saku valla üldplaneeringuga on rohevõrgustiku piire muudetud Juuliku perspektiivse liiklussõlme piirkonnas, kus rohekoridor kattus kavandatava mitmetasandilise ristmikuga. Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu järgne koridori paigutus tagab suurema tõenäosusega koridori elujõulisuse. Koridori tuleb säilitada eelkõige väikeulukite liikumiseks ja energia- ning aineringe stabiilsuse tagamiseks.

15.2 Detailplaneeringute koostamise vajadus ja majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks

Detailplaneeringuid koostatakse vastavuses üldplaneeringu lahendusega. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi.

Kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks vajalike objektide rajamiseks koostatakse detailplaneeringuid Saku valla initsiatiivil vastavalt valla arengukavale ja muudele strateegiadokumentidele. Nimetatud planeeringute rahastamine valla eelarvest on prioriteetne.

Detailplaneeringute kehtestamisega vallale avalike teenuste pakkumiseks lisanduvad rahalised

kohustused peavad olema ette nähtud valla arengukava ja vallaeelarvega. Vastavalt planeerimisseadusele (§ 10 lg 6) sõlmib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik enne selle algatamist Saku vallaga lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse Saku valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja detailplaneeringu koostamise rahastamisel. Üldjuhul rajab detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri (kütte-, veevarustus-, olme- ja kanalisatsioonitorustikud, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, küttegaasi- ja elektripaigaldised, surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) ja avaliku ruumi (avalikult kasutatav tee, kergliiklustee, liikluskorralduslik ja parkimislahendus, üldkasutatav haljastus, mänguplatsid, heakorraelemendid ja kujundatud maastik) nii planeeritaval alal kui vajadusel ka sellest väljaspool detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik.

Üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võidakse kohaldada kinnisasja sundvõõrandamist (s.o kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest) kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alustel.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku Saku Vallavolikogu Saku valla huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

15.3 Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilisest hindamisest tulenevad leevendavad meetmed ja seire vajadus

Mõjude leevendamise eesmärk on vältida või vähendada üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võimalikku potentsiaalset negatiivset mõju. Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu koostamise ajal on leevendusmeetmete väljatöötamine toimunud kogu protsessi vältel, mistõttu on väljatöötatud laiapõhjaline ja kõiki keskkonnakomponente arvestav planeeringulahendus. Kindlustamaks väljatöötatud planeeringulahenduse elluviimist, on lisaks targale planeerimisele vajalik nii järelvalve kui ka koostöö.

Planeeringulahenduse elluviimise käigus on oluline järgida üldplaneeringuga sätestatud, seada konkreetseid tasakaalustatud arengut tagavad tingimused projekteerimistingimuste väljastamisel ja detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel.

Üldplaneeringuga täiendavaid seiremeetmeid ei kavandata. Valla ning aleviku arengu ja keskkonna kõrge kvaliteedi seisukohalt olulised regulaarselt jälgitavad valdkonnad tulenevad kehtestatud õigusaktidest ning varem koostatud dokumentidest. Ühisveevärgiks kasutatavate puurkaevude vee

kvaliteedi seiret teostavad vee erikasutusluba omavad ettevõtted, välisõhku paisatavate emissioonide seiret teostavad välisõhu saasteluba omavad ettevõtted vastavalt lubades sätestatud nõuetele. Valla arengukavas on määratletud elanike rahulolu uuringu läbiviimine iga nelja aasta tagant (kohaliku omavalitsuse valimistele eelneval aastal). Rahulolu-uuringu tulemused on indikaatoriks ka üldplaneeringu asjakohasuse hindamisel.

Aleviku üldiste ruumilise arengu suundade kaasajastamiseks on oluline üldplaneeringu regulaarne ülevaatus. Juhul kui arengusuunad on oluliselt muutunud, on võimalik alata uue üldplaneeringu koostamine. Üldplaneeringu ülevaatus (sealhulgas planeerimisseaduse § 29 lg 3 kohane üldplaneeringute ülevaatus kuue kuu jooksul peale kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi) on antud strateegilise arengudokumendi puhul ka kõige olulisemaks niinimetatud seiremeetmeks.

Üldplaneeringu kasutamine, tagamaks läbi avaliku protsessi väljatöötatud maakasutustingimuste rakendumist, on üldplaneeringu kontekstis kõige olulisem niinimetatud leevendav meede.

Konkreetsed KSH koostamisel täpsustunud leevendavad meetmed:

1. Uue hoonestuse rajamisel raudtee sanitaarkaitsevööndisse tuleb detailplaneeringu koostamise käigus esitada eksperthinnang müra, vibratsiooni ja õhusaaste olukorra ja vajalike leevendusmeetmete kohta.
2. Maantee sanitaarkaitsevööndisse ehitamine on lubatud ainult juhul, kui detailplaneeringu koostamise käigus nähakse ette maanteeliiklusega kaasnevaid mõjusid ja riske leevendavad meetmed.
3. Tootmismaade arendamisel või intensiivse liiklusega tänavatel (alevikku läbivad riigimaanteed) tuleb võimalikult palju säilitada/rajada kõrghaljastust, leevendamaks tootmisest ja transpordist tulenevate võimalike negatiivsete mõjude kandumist elamu- ja ühiskondlike hoonete aladele ning puhkealadele.
4. Säilitada planeeringualale jäävaid vääriselupaiksid.
5. Täiendava ohu vältimiseks Vääna jõe ja põhjavee kvaliteedi languseks tuleb olemasolevad ja kavandatavad hooned Saku reoveekogumisalal ühendada ühiskanalisatsiooni võrgustikuga, tagamaks reovee nõuetekohane käitlemine.

6. Kavandatud promenaadi ja maantee ristumisel on vajalik ohutu teeületuse võimaldamine promenaadil liiklejatele, häirimata samal ajal oluliselt mootorsõidukiliiklust Tallinna maanteel.
7. Kui selgub, et planeeritaval alal elutsevad kaitsealused liigid, on vajalik tagada kaitsealuste liikide säilimine. Krundile, kuhu jääb kaitsealune liik, ehitustegevuse planeerimisel tuleb tellida vastava kaitsealuse liigi spetsialisti arvamus planeeritava tegevuse kohta.
8. Saku alevikus ja lähialal asuvad olemasolevad haljasalad tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada ja tagada nende järjepidev hooldus.
9. Parkimisprobleemide leevendamiseks tuleb võimalikult palju kasutada parklate riskasutuse korraldust.
10. Rohevõrgustiku alale Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga arendustegevust ette ei nähta. Erandkorras ja põhjendatud vajadusel saab lubada tehniliste kommunikatsioonide rajamist, mille puhul tuleb igakordselt kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajadust.
11. Tootmistegevuse puhul on alevikus lubatud vaid ökoloogiliselt vähenõudlikud ja keskkonnale ohutud tegevused.

15.4 Rakendussätted

Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid katastriüksusi kasutada edasi nende senise juhtotstarbe järgi. Planeeritud juhtotstarvet ja ehitustingimusi tuleb järgida juhul, kui katastriüksuse seniseid ehitustingimusi (k.a sihtotstarvet) soovitakse muuta. Ehitise kasutusotstarbe muutmine ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine toimub seadusega ettenähtud korras. Planeerimisseadusest tulenevalt ei saa moodustada kehtiva detailplaneeringu lahendusega vastuolus olevaid katastriüksusi.

Kõikide 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 § 18 lõike 1 tähenduses.

Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel ning maakorraldusele ja projekteerimistingimuste

väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

Üldplaneeringus planeeritud avalike huvide jaoks oluliste objektide (perspektiivsed joonehitised, sotsiaalobjektid, haljasalad, sh teede kaitsehaljastus jne) täpse asukoha määramiseks on vajalik koostada detailplaneering või ehitusprojekt.

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringus määratlemata juhtudel tuleb lähtuda Saku valla üldplaneeringust.