

Saue valla üldplaneeringu lähteseisukohad

I. Ruumilise arengu üldpõhimõtted

1. Kestliku ja säästva arengu põhimõtete järgimine, loodusliku ning kultuurilis-ajaloolise mitmekesisuse säilitamine ja arendamine.
2. Valdkondade omavaheline integreeritus – erinevates eluvaldkondades kavandatavate tegevuste vastasmõjudega arvestamine.
3. Olulise ruumilise mõjuga tegevuste vajaduse hindamine ning nende kavandamisel erinevate alternatiivide väljatoomine ja nende kompleksne kaalumine.
4. Kavandada piirkonna eripärasid arvestavad hoonestustingimused ja -põhimõtted valla kompaksetele hoonestusaladele, tihe- ja hajaasustuspiirkondadele ning võimalikult ühtsed põhimõtted detailplaneeringu kohustusega alade ja juhtude määramiseks.
5. Vallaelanike arvu reguleerimine tiheasustusalade etapiviisilise kavandamise kaudu (seotuna valla majanduslike võimalustega avaliku infrastruktuuri rajamiseks, uuselanike sujuvaks kohalikku kogukonda sulandumiseks jm).
6. Kantide (paikkondade) põhine lähenemine, kohalike (küla)kogukondade soovide arvestamine.
7. Väärtustatud ja tervislik elukeskkond, mis pakub tänu puhtale loodusele mitmekülgeid võimalusi liikumisharrastusteks ning rekreatsiooniks.
8. Logistiliselt soodsa asukoha veelgi tõhusam ärakasutamine täiendava ettevõtluse arendamiseks, maanteel kulgevatele logistilistele vedudele, turistidele, kohalikele elanikele maantee äärse teeninduse pakkumiseks.
9. Koostöö naaberomavalitsustega ühiste või omavahel seotud avalike ja erateenuste ning infrastruktuuriobjektide kavandamiseks.

II. Maakasutustingimused ja -piirangud

1. Arendus- ja ehitustegevus toimub läbi üldplaneeringus määratud ehitustingimuste ja detailplaneeringute, mille alusel viiakse sisse maade sihtotstarvete muudatused maakatastris. Arendustegevusel tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud tingimusi ja arengusuundi.
2. Erinevate maakasutusfunktsioonide range eraldamise vältimine, vähendamaks valglinnastumisega kaasnevat negatiivset mõju.
3. Elukeskkonna planeerimisel eelistada kvaliteetse kogukondliku keskkonna loomist erinevas eas ja erinevate vajadustega inimeste jaoks, arvestades kaasava elukeskkonna loomise põhimõtteid.
4. Funktsionaalse avaliku (üldkasutatava) ruumi säilitamine ja tekitamine.
5. Tiheasustusalad:
 - 5.1. Asustuse suunamine:
 - 5.1.1. Laagri ja Saku alevike ning Saue linna ühtseks arengualaks kujundamine lähtudes järgmistest põhimõtetest:
 - 5.1.1.1. Rohevõrgustiku alad säilivad pargialadena, kuhu hoonestust ei kavandata

- 5.1.1.2. Asustuse kavandamisel arvestada keskkonnatingimuste ning taristuobjektide ja – koridoride paiknemisega
- 5.1.2. Riisipere ja Turba alevike tugevaks ühtseks piirkondlikuks (kaksik)keskuseks kujundamine
- 5.1.3. Kohatu, Kernu ja Haiba külade tugevaks ühtseks piirkondlikuks keskuseks kujundamine
- 5.1.4. Laitse ja Ruila külade tugevaks ühtseks piirkondlikuks keskuseks kujundamine
- 5.1.5. Võimaluste loomine riigimaanteede- ja raudteeäärsete varasemalt sanitaarkaitsevööndite kitsendusega alade kasutusele võtmiseks lähtudes järgmistest põhimõtetest:
 - 5.1.5.1. Maantee- ja raudtee kaitsevööndisse tegevusi üldjuhul ei kavandata. Määratletakse uued ehituskeeluvööndid.
 - 5.1.5.2. Liiklusrüüri intensiivsemas vööndis eelistada äri- ja tootmisfunktsiooni või liiklusrüüri suhtes vähem tundlikku tegevust elamu-, puhke- ja virgestusfunktsioonile ning ühiskondlikele hoonetele
 - 5.1.5.3. Elamu-, puhke- ja virgestusfunktsiooni ning ühiskondlike hoonete rajamist võib kaaluda nõ teise frondina äri- ja tootmisfunktsiooni või liiklusrüüri suhtes vähem tundlike objektide taha arvestades seejuures rüüri (sh kumulatiivse rüüri) uuringute ja modelleerimiste tulemuste ning võimalike müraleevendusmeetmetega
- 5.1.6. Varasemate aiandusühistute ümberkujundamine aastaringset elamist võimaldavaks tiheasustusalaks, sh tehnilise taristu rajamine
- 5.2. Uusi tiheasustusalasid üldjuhul ei kavandata, vajadusel laiendatakse olemasolevaid nende piire ja kuju ümardades.
- 5.3. Vajalik on lähedus olemasolevatele ühistranspordi (sh keskkonnasõbraliku raudtee-) liinidele ja peatustele ning kergliiklusteedele, era- ning avalikke teenuseid pakkuvatele teenindusasutustele, samuti ühisveevärki ja -kanalisatsiooni kohese liitumise võimalus.
- 5.4. Uute üksikelamukruntide suurus on üldjuhul 1200m² - 2400m² suurenedes asula keskusest äärealade suunas
- 5.5. Uute kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000m² - 3000m² suurenedes asula keskusest äärealade suunas
6. Hajaasustusalad:
 - 6.1. hoonete ja rajatiste kavandamisel metsa, miljööväärtuslike hoonestusalade ning väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste maksimaalne säilitamine;
 - 6.2. eelistatud on madal (reeglina kuni 2 korrust) ja loodusesse sobiv hoonestus, korterelamuid ning suuri äri- ja tootmishooneid hajaasustusse ei ehitata. Lubatud on väiksemate põllumajanduse ja vaba aja veetmisega (turism, sport vms) seotud hoonete ja rajatiste ehitamine ning olemasolevate põllumajanduse tootmishoonete rekonstrueerimine ja laiendamine.
7. Äri- ja tootmisalad:
 - 7.1. Äri- ja tootmiskaade kavandamisel suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest hoidumine. Äri- ja tootmiskaade ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 20-50 m laiune kõrghaljastusala.
 - 7.2. Äri- ja tootmiskaade kavandamisel on suureks eelduseks lähedus olemasolevatele ühistranspordi liinidele ja peatustele ning kergliiklusteedele, samuti ühisveevärki ja -kanalisatsiooni kohese liitumise võimalus.
8. Tehniline taristu:
 - 8.1. Taristu (teed, tehnovõrgud jm) kavandamisel lahenduste toetamine, mis on vallale ja selle elanikele kõige väiksemate väliskuludega.

- 8.2. Vallateede võrgu väljaarendamiseks ühtsete nõuete ning planeeringutega kavandatud teede väljaehitamise, vallale üleandmise ja edaspidise kasutamise ja hooldamise korra väljatöötamine.
- 8.3. eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramisel lähtuda avaliku huvi määratlemisel tingimustest, et tegemist oleks läbiva teega või selle tee teeninduspiirkonnas asuks vähemalt kolm rahvastikuregistri andmetel Saue valla elanikega asustatud elamut;
- 8.4. kavandada valla suuremaid asumeid omavahel ning samuti naaberomavalitsuste suuremate asumitega ühendav loogiline vallateede võrgustik.
- 8.5. kavandada valla suuremaid asumeid omavahel ning naaberomavalitsustega ühendav kergliiklusteede võrgustik.
- 8.6. Üldplaneeringus kajastada Harju maakonnaplaneeringust ja teistest kõrgema taseme planeeringutest tulenevad taristuobjektid ja –koridorid, sh
 - 8.6.1. Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu –Ikla (Via Baltica) trassi asukoht km 12,0-44,0 (kehtestatud 2014)
 - 8.6.2. Harku-Lihula-Sindi 330/110 kV elektriliini trassi asukoht (kehtestatud 2016)
9. Rohevõrgustiku ja metsaalade ning väärtuslike maastike ja põllumaade säilitamine:
 - 9.1. Säilitada vastavalt maakonnaplaneeringule rohevõrgustiku tuumaladel looduslike alade osatähtsus vähemalt 90%;
 - 9.2. Kaitstavate loodusobjektide aladel ehitatud ja ehitamata keskkonna jätkuv kaitsmine, edasine väärtustamine ja vajalike regulatsioonide järgimine ehitustegevuse kavandamisel.
 - 9.3. Määrata lisaks kaitstavatele vee- ja maa-aladele väärtuslikud metsa- ja põllumaad, kuhu ehitustegevust mingil juhul ei kavandata. Seada piiranguid metsa majandamisel asulate ümber raieliigile ning lageraie tegemisel langi ulatusele. Kaaluda kõrgendatud avaliku huviga metsade määratlemist ning lageraie piirangute seadmist.
 - 9.4. 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:
 - 9.4.1. lubatud õueala suurus on kuni 2000m², ülejäänud osas peab kinnistu jääma hoonestamata rohealaks;
 - 9.4.2. piirdeaedu on vajadusel lubatud rajada ainult õuealade ümber;
 - 9.4.3. naaberkinnistute õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100m;
 - 9.4.4. tuleb hoolikalt valida hoonete asukohta, et tagada rohevõrgustiku terviklik toimimine;
 - 9.5. Reeglina ei ole rohevõrgustiku alal lubatud uute infrastruktuuride rajamine. Kui see on mõõdapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada võimalikku negatiivset mõju. Vajadusel koostada keskkonnamõjude hindamine.
 - 9.6. Maakonna suurte tuumalade osas määrata ehitustingimused, mis lähtuksid piirkonna eripäradest ning arvestaksid lokaalseid loodusväärtusi, vajadusel kaaluda ehituskeelualade määramist. Teha üldplaneeringuga ettepanek arvata suurtel tuumaladel asuvad maavarade leiukohad passiivvarude hulka ning mitte ette näha nende kaevandamist.
 - 9.7. Koondada kokkuleppel kohalike maaomanikega avalikes huvides Alliku ja Koidu külas asuva rohevõrgustiku tuumalal T9 paiknevad ehitusõigused Koru tee äärde kompaktseks tiheasustusalaks ning ülejääv metsamaa anda vallale munitsipaalomandisse eesmärgiga kujundada rekreatsioonile suunatud metsaala, mida edaspidi ei ohustaks intensiivne metsamajandamine. Võimalusel ja vajadusel kasutada antud lahendust ka mujal.

- 9.8. Määratleda väärtuslikud põllumaad (boniteedi, suuruse ja terviklikkuse alusel), mille alased reeglina ei hoonestata. Põhjendatud erandi tegemisel tuleb lähtuda üldplaneeringus sätestatud tingimustest ning hoonete ja rajatiste paigutamisel säilitada maksimaalselt põllumaa kompaktsus ja terviklikkus.
10. Maavarade kaevandamise kavandamisel sellega kaasnevate võimalike kumulatiivsete mõjude arvestamine, nähes keskkonnamõjude hindamise protsessis ette vastava kohustuse.
11. Puhkemajanduse arendamiseks vajalike puhkealade ja loodusradade võrgustiku kavandamine, sh
- 11.1. Väärtuslike ja eriilmeliste vooluveekogude lõikude määramine ning nende parem eksponeerimine läbi juurdepääsuvõimaluste ja sobiva taristu (ning võimalusel laevatatavuse tagamise kanuude, süstade jmt) rajamise koostöös kogukondade ja turismiettevõtjatega
12. Perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade ning heitvee kohtkäitluse võimalikkusega alade määramine.

(allkirjastatud digitaalselt)

Harry Pajundi

vallavolikogu esimees