

**Töö nr 541**

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Liivamäe küla**

**UUE-SUUREKIVI MAA-ALA**

**DETAILPLANEERING**

****

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Jõelähtme Vallavalitsus, registrikood 75025973

Postijaama tee 7, Jõelähtme küla

74202 Harjumaa

[kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee)

HUVITATUD ISIK: Uue Suurekivi Arendus OÜ, registrikood 16515309

Kroodi tn 1,Maardu linn

juhatuse liige Ravil Aljukov

[ravil@fertumholding.ee](mailto:ravil@fertumholding.ee)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg.nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

TEHNIK Keia Kuus

[keia@opt.ee](mailto:keia@opt.ee)

KINNISMÄLESTIS: arheoloogiamälestis Muistsed põllud (reg-nr 17625)

**KÖITE koosseis:**

1. **Seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc172285473)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc172285474)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc172285475)

[2.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs 4](#_Toc172285476)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc172285477)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc172285478)

[3. KEHTESTATUD DETAILPLANEERING 5](#_Toc172285479)

[3.1. Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus 5](#_Toc172285480)

[4. VASTAVUS LOO ALEVIKU, LIIVAMÄE KÜLA, SAHA KÜLA JA NEHATU KÜLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc172285481)

[4.1. Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule 5](#_Toc172285482)

[4.2. Vastavus koostatavale Jõelähtme valla üldplaneeringule 6](#_Toc172285483)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc172285484)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc172285485)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc172285486)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc172285487)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc172285488)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc172285489)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 8](#_Toc172285490)

[5.7. Kehtivad piirangud 8](#_Toc172285491)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 8](#_Toc172285492)

[6.1. Krundijaotus ja hoonestusala 8](#_Toc172285493)

[6.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc172285494)

[6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 9](#_Toc172285495)

[6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 9](#_Toc172285496)

[6.5. Piirded 9](#_Toc172285497)

[6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc172285498)

[6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc172285499)

[6.8. Tuleohutusnõuded 10](#_Toc172285500)

[6.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine 10](#_Toc172285501)

[6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 11](#_Toc172285502)

[6.11. Servituudi seadmise vajadus 11](#_Toc172285503)

[6.12. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc172285504)

[6.12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 12](#_Toc172285505)

[6.12.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 12](#_Toc172285506)

[6.12.3. Elektrivarustus 12](#_Toc172285507)

[6.12.4. Sidevarustus 13](#_Toc172285508)

[6.12.5. Soojavarustus 13](#_Toc172285509)

[6.13. Planeeringuala tehnilised näitajad 13](#_Toc172285510)

[7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 14](#_Toc172285511)

[7.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang 14](#_Toc172285512)

[7.2. Arheoloogiamälestis 14](#_Toc172285513)

[8. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED 15](#_Toc172285514)

[9. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 15](#_Toc172285515)

[10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 16](#_Toc172285516)

[11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 17](#_Toc172285517)

1. **Joonised**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Tugiplaan M 1:1000

AS-03 Põhijoonis M 1:1000

AS-04 Illustratsioon M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas Geoalus OÜ, 10.02.2023, töö nr 22-G222;
* LEMMA OÜ 04.03.2023 koostatud „Jõelähtme vallas, Liivamäe külas, Uue-Suurkivi I ja II MÜ detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang”.

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 30.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 464122;
* Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 006/2024, 13.03.2024;
* Enefit AS tehnilised tingimused nr TT-E-20240327-018, 28.03.2024.

1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
* Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
* Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
* Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2023 otsus nr 160 Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegiline hindamise algatamata jätmine
* Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2018 – 2029 (Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 45);
* Jõelähtme valla ehitusmäärus (Jõelähtme Vallavolikogu 12.01.2015 määrus nr 36);
* Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
* Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on osaliselt üle planeerida Jõelähtme Vallavolikogu 29.07.2008 otsusega nr 380 kehtestatud „Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneering Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maaüksuse osas”, sh ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ridaelamute ja abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,5 ha.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

## Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala paikneb Jõelähtme vallas Liivamäe külas Peterburi maanteest ca 800 meetri kaugusel jäädes vaid 4 kilomeetri kaugusele Tallinna linna piirist.

Kesklinna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamualaks.

Planeeringuala jääb elamurajoonide ala keskmesse.

Planeeritav ala piirneb läänest, idast ja põhjast elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Lisaks piirneb idasuunas ühe maatulundusmaa sihtotstarbelise katastriüksusega. Transpordimaa sihtotstarbelised katastriüksused asuvad põhjas ja lõunas.

Planeeringualast põhja-, edela-, lääne- ja idapoolset piirkonda iseloomustab intensiivne elamuehitus, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 807 – 19 968 m², kus on kuni kahekorruselised üksikelamud, kaksikelamud ja ridaelamud. Viimistlusmaterjalidena on peamiselt kasutatud puitlaudist, krohvi ja tellist. Hooned on peamiselt viilkatustega.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, apteek, pank jne) asuvad Loo alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~1,8 km kaugusele. Loo keskuses asub ka Loo Keskkool ja lasteaed Pääsupesa.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad kõrvalmaantee ääres 111601 Loo-Loovälja tee ca 470 m kaugusel planeeringualast.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv:

* Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega;
* head ühendusteed lähimate asulatega;
* arenev elukeskkond;
* tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
* lasteaia ja põhikooli lähedus;
* puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala).

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala pere-, paaris- ja ridaelamu maa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed. Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ja planeeritud sõidu- ja kergliiklusteed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest. Elamute ehitamise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Jõelähtme valla sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade ja transpordimaade kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega;
* teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid sõiduteid ning kergliiklusteid.

# KEHTESTATUD DETAILPLANEERING

Planeeringuala kehtib Jõelähtme Vallavalitsuse 29.07.2008 otsusega nr 380 kehtestatud Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maaüksuste detailplaneering, millega planeeriti 11 ridaelamumaa, kaks paariselamumaa ning üks väikeelamumaa krunti. Käesoleval ajal on detailplaneeringu lõunapoolset osa realiseerima asutud.

## Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest ning § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering osaliselt kehtetuks.

Kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus on elamumaa kruntidel ehitusõiguste täpsustamine. Soovitakse ehitada rohkem elamuühikuid. Sellest tulenevalt on ka ette nähtud ridaelamute kruntidel suuremad ehitisealused pinnad. Kinnistu piire ei muudeta, v.a Suurekivi tee 1.

# VASTAVUS LOO ALEVIKU, LIIVAMÄE KÜLA, SAHA KÜLA JA NEHATU KÜLA ÜLDPLANEERINGULE

## Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala pere-, paaris- ja ridaelamu juhtotstarbega alal. Planeeringuala jääb tiheasustusega alale.

Detailplaneeringuga planeeritud juhtfunktsioon ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga.

Joonis 1. Väljavõte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



Jõelähtme valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* ridaelamu maa krundi täpne suurus ja hoonestusaluse pinna osatähtsus krundi pindalast määratakse detailplaneeringuga. Krundi suuruse määramisel lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m2 × ridaelamu bokside arv × 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus 8 m;
* Loo alevikus, Liivamäe külas ja Saha küla põhjaosas on lubatud rajada kuni 2 korruselisi (k.a mansardkorrus) ja maksimaalselt 9 m kõrguseid pere-, paaris- ja ridaelamuid. Hoonete kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. Hoone välisilme, katusekalle, fassaadi materjalid määratakse ehitusprojektiga, arvestades arhitektuurset sobivust ümbritsevate hoonetega;
* pere- ja paariselamu maal Loo alevikus, Liivamäe külas ja Saha küla põhjaosas on piirdeaiaks lubatud püstitada kuni 1,2 m on kõrguseid piirdeaedasid vähemalt 10% läbipaistvusega. Ridaelamu maal piirdeaedade püstitamine lahendatakse detailplaneeringuga;
* uute elamumaade kavandamisel tuleb iga 4 ha kohta tagada avalik vabaõhu puhkeala olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.

Üldplaneeringu kohaselt jäävad planeeringualale poollooduslikud niidud (PKÜ). ÜP otseselt niitude osas kasutustingimusi ei sea (viidatakse praeguseks vananenud õigusaktidele).

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks kruntide suuruse osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna luuakse täiendavaid elukohti olemasoleva külakeskusega vahetult külgnevale alale ja piirkonda, kus kehtiva detailplaneeringu alusel on rajamisel teedevõrgustik ning alustatud on eluhoonete rajamist. Piirkonna läheduses on kättesaadavad töökohad, rekreatsioonialad, kool ja lasteaed. Algatatava detailplaneeringu ala vahetus läheduses Suurekivi teel on ridaelamukrundid, mille hoonestustihedus on sarnane kavandatavaga, seega järgib planeeringuga kavandatav piirkondlikku hoonestuslaadi.

## Vastavus koostatavale Jõelähtme valla üldplaneeringule

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb detailplaneeringu ala tiheasustusalale, millel juhtotstarve on elamu maa-ala. Detailplaneering vastab juhtotstarbelt üldplaneeringule. Vastavalt elamu maa-ala üldistele kasutus- ja ehitustingimustele lähtutakse ridaelamul krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m2 (valdav väikeelamu krundi suurus) × ridaelamu bokside arv × 0,5. Detailplaneeringu ridaelamute kruntide pindalad on väiksemad kui üldplaneeringus seatud ehitustingimus. Seega sisaldab detailplaneering ka koostatava üldplaneeringu suhtes ehitustingimuste muutmise ettepanekut.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas, Liivamäe külas. Planeeringuala suurus on ca 2 hektarit. Planeeritav ala asub Liivamäe küla idaosas, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringuala maakasutus.

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Uue-Suurekivi tee 1 | 1948 m² | 24504:003:0885 | Elamumaa 90%, ärimaa 10% |
| Uue-Suurekivi tee 2 | 2713 m² | 24504:003:0886 | Elamumaa 100% |
| Uue-Suurekivi tee 4 | 2795 m² | 24504:003:0887 | Elamumaa 100% |
| Uue-Suurekivi tee 6 | 2547 m² | 24504:003:0888 | Elamumaa 100% |
| Uue-Suurekivi tee 8 | 2812 m² | 24504:003:0889 | Elamumaa 100% |
| Uue-Suurekivi tee 10 | 2525 m² | 24504:003:0890 | Elamumaa 100% |
| Uue-Suurekivi tee | 5621 m² | 24504:003:0900 | Transpordimaa 100% |
| Küüni tee 3 | 9031 m² | 24501:001:2703 | Elamumaa 100% |
| Küüni tee | 933 m² | 24504:003:0817 | Transpordimaa 100% |
| Küüni tee | 687 m² | 24501:001:0656 | Transpordimaa 100% |

Küüni tee 3 kinnistul asub maa-ameti kaardirakenduse andmetel üks elamu ja kolm abihoonet. Ehitisregistris andmed puuduvad.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb transpordi-, maatulundus- ja elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Küüni tee | 688 m² | 24501:001:0656 | Transpordimaa 100% |
| Küüni tee 1 | 4090 m² | 24504:003:0541 | Elamumaa 100% |
| Küüni | 19972 m² | 24504:003:0489 | Elamumaa 100% |
| Kivilaiu | 20162 m² | 24501:001:0259 | Maatulundusmaa 100% |
| Suurekivi tee lõik 1 | 6493 m² | 24501:001:0022 | Transpordimaa 100% |
| Küüni tee 8 | 1531 m² | 24504:003:0815 | Elamumaa 100% |
| Küüni tee 9 | 21 294 m² | 24504:003:0881 | Maatulundusmaa 100% |
| Küüni tee 5 | 2725 m² | 24504:003:0105 | Elamumaa 100% |
| Küüni tee 12 | 1534 m² | 24504:003:0214 | Elamumaa 100% |
| Küüni tee 14 | 1563 m² | 24504:003:0212 | Elamumaa 100% |
| Valgekivi tee 7 | 2333 m² | 24504:003:1030 | Elamumaa 100% |
| Uue-Suurekivi tee 3 | 4805 m² | 24501:001:2702 | Maatulundusmaa 100% |
| Uue-Suurekivi tee 5 | 1500 m² | 24504:003:0891 | Elamumaa 100% |
| Uue-Suurekivi tee 7 | 1500 m² | 24504:003:0892 | Elamumaa 100% |
| Uue-Suurekivi tee 9 | 1500 m² | 24504:003:0893 | Elamumaa 100% |
| Uue-Suurekivi tee 11 | 1762 m² | 24504:003:0894 | Üldkasutatav maa 100% |
| Uue-Suurekivi tee 13 | 3258 m² | 24504:003:0895 | Elamumaa 100% |
| Uue-Suurekivi tee 15 | 2976 m² | 24504:003:0897 | Elamumaa 100% |
| Lõunaraja | 20027 m² | 24504:003:0556 | Maatulundusmaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavatelt Küüni teelt ja Uue-Suurekivi teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Liivamäe küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringuala läbib õhuliin.

Uue-Suurekivi teel asuvad järgmised tehnorajatised:

* keskpinge maakaabel;
* madalpinge maakaabel;
* kanalisatsioonitorustik;
* veetorustik.

Suurekivi teel asuvad järgmised tehnorajatised:

* sidekaabel;
* keskpinge maakaabel;
* madalpinge maakaabel;
* kanalisatsioonitorustik;
* veetorustik;
* gaasitorustik.

Tormi teel asuvad järgmised tehnorajatised:

* sidekaabel;
* gaasitorustik.

Olemasolev tehnovarustus on esitatud joonisel AS-02 Tugiplaan ja AS-03 Põhijoonis.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on kõrghaljastuseta looduslik rohumaa. Väärtuslikku kõrghaljastust alal ei paikne. Esineb üksikuid põõsaid.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* Kinnismälestise kaitsevöönd (maa-ameti kitsenduste kaart);
* Kinnismälestise ala (maa-ameti kitsenduste kaart);
* madalpinge õhuliini kaitsevöönd, äärmise liini teljest 2 meetrit mõlemale poole liini;
* veetorustiku kaitsevöönd, äärmise toru teljest 2 meetrit mõlemale poole toru;
* reovee kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd, äärmise toru teljest 2 meetrit mõlemale poole toru;
* madalpinge maakaabli kaitsevöönd, äärmise kaabli teljest 1 meetrit mõlemale poole kaablit.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-02 Tugiplaan ja AS-03 Põhijoonis.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringualal olemasolevaid Uue-Suurekivi tee 2, 4, 6, 8, 10 krundipiire ei muudeta. Uue-Suurekivi tee 1 ja Küüni tee 3 maaüksused jagatakse kaheks elamumaa krundiks.

Kokku soovitakse ehitada 9 ridaelamut, kus krunditel pos nr 7 ja 8 on planeeritud ühele krundile kaks ridaelamut.

Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusala on määratud 5 – 7,5 meetri kaugusele krundi piiridest. Kõik hooned tuleb rajada hoonestusalasse ning võimalikult arheoloogilistest vallidest, objektidest ja kaevanditest vabale alale.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada vabaõhu puhkeala, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Antud nõue tagati 29.07.2008 kehtestatud Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maaüksuste detailplaneeringuga. Üldkasutatav maa asub katastriüksusel Uue-Suurekivi tee 11.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-03 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

*Tabel 3. Krundi ehitusõigus.*

| Pos  nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhi- hoone / abihoone) | Ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud max kõrgus: põhihoone/ abihoone | Põhihoone suurim korruselisus  maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 2 | ER 100% // E 100% | 2 (1 / 1) | 400 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 3 | ER 100% // E 100% | 2 (1 / 1) | 400 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 4 | ER 100% // E 100% | 2 (1 / 1) | 480 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 5 | ER 100% // E 100% | 2 (1 / 1) | 480 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 6 | ER 100% // E 100% | 2 (1 / 1) | 480 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 7 | ER 100% // E 100% | 4 (2 / 2) | 1120 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 8 | ER 100% // E 100% | 4 (2 / 2) | 1120 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: elamud 20 – 40°

abihooned 0 – 40°

Katuseharja suund: paralleelselt või risti tänavaga

Välisviimistluse materjalid: kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga

Välisviimistluse toonid: eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Abihooned peavad arhitektuurselt haakuma elamuga. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

## Piirded

Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,2 m kõrge. Ridaelamu bokside vahel piirete ja hekkide rajamine ei ole lubatud. Piirdeaed peab olema vähemalt 10% läbipaistvusega. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavaalasisene liikluskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Juurdepääs planeeringualale on Küüni teelt ja Uue-Suurekivi teelt. Uue-Suurekivi tee on ehitusjärgus. Transpordimaa laius on 12,0 meetrit. Transpordimaale on ette nähtud sõidutee laiusega 4,5 meetrit ja kergliiklustee laiusega 2,0 meetrit. Käesoleva planeeringuga tuleb Tormi teel välja ehitada kõvakattega sõidutee laiusega 6,0 meetrit ja kergliiklustee laiusega 2,5 meetrit Uue-Suurekivi teest kuni Suurekivi teeni.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arvutus | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Planeeritud ridaelamud | 2 (2 parkimiskohta elamuühiku kohta) × 55 (elamisühikute arv) = 110 | 110 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | **110** | **110** |

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-03 Põhijoonis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Joonisel AS-03 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Tuletõrjevesi saadakse Uue-Suurekivi teel olemasolevatest hüdrantidest. Tulekustutusvee vooluhulga tagamiseks on rajatud veetorustiku ringistus, mis tagab välise tulekustutusvee vooluhulga 10 l/s 3 tunni jooksul.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Küüni teelt ja Tormi teelt.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Kaksikelamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

**Ehitusprojektis tuleb välja tuua:**

* jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
* pinnasetööde mahtude bilanss;
* selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
* jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada,
* tagada hea nähtavus,
* kasutada vastupidavaid materjale.

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul, suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Servituudi seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 2

* Maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Pos 7

* Maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Pos 8

* Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Uue-Suurekivi tee (katastriüksuse tunnus 24504:003:0900)

* Veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Küüni tee (katastriüksuse tunnus 24504:003:0817); Lõunaraja (24504:003:0556); Küüni tee 9 (24504:003:0881); Küüni tee 1 (24504:003:0541); Küüni (24504:003:0489):

* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Küüni tee (katastriüksuse tunnus 24504:003:0817); Küüni tee (katastriüksuse tunnus 24501:001:0656); Suurekivi tee lõik 1 (katastriüksuse tunnus 24501:001:0022)

* sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Planeeringualal Uue-Suurekivi teel on rajatud veetorustik, isevoolne reovee kanalisatsioonitorustik ning elektrivõrgu maakaablid. Kruntidel pos nr 1 – 7 on olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid ja elektrivõrgu liitumiskilbid. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Loo Vesi OÜ 13.03.2024. a tehnilistele tingimustele nr 006/2024.

Kruntidel pos nr 1 – 7 asuvad olemasolevad liitumispunktid veetorustikuga ja isevoolse reovee kanalisatsiooniga kruntide piiril.

Krundi pos nr 8 ühisveevärgi ühinemispunkt olemasoleva veetorustikuga asub krundi kõrval Uue-Suurekivi teel. Moodustatava uue krundi piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud maakraan, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks. Igale ridaelamu boksile on ette nähtud veemõõdukaevud, kuhu Loo Vesi OÜ paigaldab veearvestid. Loo Vesi OÜ on nõus lubama detailplaneeringualale vett koguses 13 m3/d, arvestatuna 0,5 m3/d perekonna kohta.

Krundi pos nr 8 kanalisatsiooni ühinemispunkt olemasoleva isevoolse reovee kanalisatsiooni-torustikuga asub krundi kõrval Uue-Suurekivi teel (kaev nr 20). Detailplaneeringu käigus moodustatavaale uuele krundile projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonikaev projekteerida krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele avalikult kasutatavale maale. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumine ühiskanalisatsioonisüsteemi. Kanaliseerida on lubatud perekonna kohta 0,5 m3/d. Kogust pole lubatud ületada.

Kaped ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 „Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruktsiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll”.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Veetorustikud kuni kinnistute liitumispunktideni kaasaarvatult anda peale kasutusloa saamist tasuta üle Loo Vesi OÜ-le. Kõik projektid kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga.

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 30.11.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 464122.

Detailplaneeringu ala toide on olemasoleva alajaama 6790:(Maardu) baasil. Kruntide pos nr 1 – 7 elektrivarustus planeerida olemasolevatest Elektrilevi liitumiskilpidest kinnistute piiridel.

Pos 8 krundi elektrivarustuseks on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliin olemasolevast jaotuskilbist JK59680 (Uue-Suurekivi 2 ja 4 piiril) ja kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeringualal asub olemasolev alla 1 kV õhuliin (nimetus: AMKA.3x70+95), mis on ette nähtud planeeringualal likvideerida ning asendada maakaabliga. Planeeritud on teisaldada 300 meetrit õhuliini. Õhuliini asemele on planeeritud on kaks 0,4 kV maakaabli lõiku. Üks maakaabli lõik saab alguse Küüni tee õhuliini postil ning läheb läbi kruntide pos nr 7 ja 8 kinnistuni Küüni tee 9 olemasoleva õhuliini postini. Teine maakaabli lõik saab alguse Uue-Suurekivi teele planeeritud maakaablilt ning läheb läbi planeeritud krundi pos nr 2 (Uue-Suurekivi tee 2) Küüni tee 1 kinnistu õhuliini postini ja Küüni kinnistu õhuliini postini.

Elektriliinide ümbertõstmine ja ümbertõstmise finantseerimine jääb planeeringust huvitatud isiku kanda.

Planeeritavate teede äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt. Tänavavalgustus on planeeritud Küüni tee, Uue-Suurekivi tee ning Tormi tee äärde. Tänavavalgustuse asukoht on toodud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Täiendavad tingimused:

* kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
* elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit AS poolt 28.03.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr TT-E-20240327-018.

Kruntide pos nr 7 ja 8 ühinemispunkt on Küüni tee katastriüksusel asuv vahejaotuskapp C1638-DP4.Kruntide pos nr 2 – 6 liitumiseks on planeeritud uus vahejaotuskapp, ühinemispunkt on olemasolevast sidekaevust C1638-M4 kinnistul Suurekivi tee lõik 1.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

### Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt maasoojuskütet. Detailplaneering soovitab elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puiduküttel ahju või kaminaga.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Soojusvarustuse lahendus on põhimõtteline ja seda tuleb täpsustada hoonete projekteerimise etapis.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 2,44 ha

Kavandatud kruntide arv 8

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 24 208 m² 99%

transpordimaa 163 m² 1%

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

LEMMA OÜ on koostanud 04.03.2023 „Jõelähtme vallas Liivamäe külas Uue-Suurkivi I ja II MÜ detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu”.

Väljavõte eksperthinnangust:

*KeHJS § 6 lg-st 2 ning KeHJS alusel kehtestatud VV 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelus“ § 13 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate järgmiste tegevuste korral, ühisveevärgi ja   -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muid samalaadseid projekte. 13 elamumaa krundi kavandamist võib liigitada elurajooni kavandamiseks.*

*Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Jõelähtme vallavalitsus).*

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

* detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
* lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
* planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
* detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse ja mürataseme suurenemist;
* planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
* Planeeritav ala kattub arheoloogiamälestise alaga. Kuna Muinsuskaitseamet on eelnevalt samale alale koostatud detailplaneeringu raames pidanud võimalikuks elamuehitust alal nii, et kultuuriväärtused on kaitstud, siis võib eeldada, et detailplaneering on võimalik koostada ja ellu viia ilma kultuuripärandile olulist ebasoodsat mõju avaldamata.

KSH eelhinnangu koostaja soovitab planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

* sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Arvestada tuleb, et paepealsel õhukese mullakattega alal on sademevee immutamine keerukas. Minimeerida tuleb vett läbilaskmatute pindade osakaalu;
* alal tuleb kasutusele võtta asjakohased radooni vähendamise meetmed ja tagada korralik ehituskvaliteet vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodule;
* planeeritavale alale jääb arheoloogiamälestis nr 17625 muistsed põllud. Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et kui avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurkiht või maasse mattunud ajaloolised ehituskonstruktsioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit;
* suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on minimeerida kõvakatteliste pindade osakaalu, kasutada kõrghaljastust ja võimalusel funktsionaalseid katusepindasid (päikesepaneelid, haljaskatused vms).

## Arheoloogiamälestis

Planeeritaval alal paikneb muinsuskaitseseaduse alusel kultuurimälestised, mis on arheoloogiamälestis nr 17625 muistsed põllud. Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates.

Muinsuskaitseamet kooskõlastas 14.11.2006. a alal kehtiva detailplaneeringu (DP-014/06). Vastavalt muinsuskaitse spetsialistide ettepanekule on kehtivas detailplaneeringus kahe tervikuna säilinud põllupeenarde ala jäetud hoonestusalast välja. Samuti on planeeritud teed ja võimalikud hoonestusalad selliselt, et säilitatakse ka üksikud põllupeenrad ja põllukivihunnikud. Leitud on, et paaris- ja ridamajad sobivad muinaspiirkonda just sellepärast, et see tagab suurema sotsiaalse kontrolli ehitustegevuse ja aiapidamise seisukohalt. Samuti on paaris- ja ridamajad stabiilsemad ümber- ja juurdeehituse seisukohalt. Selles piirkonnas on vajalik, et elamud ehitab välja muinsuskaitse väärtustega kursis olev arendaja ja ehitaja. Kinnistute kaupa iseehitamist tuleb vältida.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestusalade määramisel lähtutud kehtivast detailplaneeringust.

# MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Detailplaneeringu alal asub riikliku kaitse all olev arheoloogiamälestis **Muistsed põllud (reg-nr 17625)** ja selle 50 m laiune kaitsevöönd.

Varasemalt on Jõelähtme Vallavolikogu 29.07.2008 otsusega nr 380 samale alale kehtestatud „Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneering Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maaüksuse osas”. Nimetatud detailplaneeringule on Muinsuskaitseamet lisanud ka tingimused oma 27.03.2020 väljastatud kirjas nr 1.1-7/749-1.

Kinnistutel, mis jäävad arheoloogiamälestise Muistsed põllud (reg-nr 17625) alale ja selle 50 m laiusesse kaitsevööndisse, on praeguseks läbi viidud arheoloogiline uuring arheoloogilise jälgimise meetodil. Mullatöödest on Muinsuskaitseametile teada olevalt teostatud hoone põhjade, sissesõiduteede ja parklate alade rajamine.

Eelnevale tuginedes lisab Muinsuskaitseamet detailplaneeringu edasistes etappides ette nähtud töödele järgnevad tingimused:

* + - 1. **Enne ehitustöödega jätkamist tuleb kinnistutel Uue-Suurekivi tee 4, 6, 8 ja 10 säilinud muistsete põldude struktuurid vaiade ja piirdelintidega tähistada, et vältida nende kahjustumist. Tähistamine tuleb teostada koostöös Muinsuskaitseameti arheoloogianõunikuga. Ehitustööde ajal ei ole lubatud rasketehnikaga struktuuridest üle sõitmine, struktuuridel manööverdamine.**
      2. **Struktuure on lubatud katta ainult sõelutud mullaga.**
      3. **Pinnase planeerimine struktuuridele tuleb teostada käsitsi.**
      4. **Enne tööde algust tuleb Muinsuskaitseametile esitada Kultuurimälestiste registri kaudu tööde loataotlus (**[**www.muinsuskaitseamet.ee/teatised-taotlused-load-jatoetused/teatised-taotlused-ja-load/toode-alustamise-luba-voi-teatis**](http://www.muinsuskaitseamet.ee/teatised-taotlused-load-jatoetused/teatised-taotlused-ja-load/toode-alustamise-luba-voi-teatis)**). Loataotlus tuleb esitada ka siis kui tööd toimuvad samaaegselt nii mälestisel kui kaitsevööndis.**
      5. **Muinsuskaitseamet soovitab kaaluda ka võimalusi, kuidas säilitada või eksponeerida Uue-Suurekivi tee 2 ja 4 ning Küüni tee 3 kinnistutel leiduvaid Peeter Suure Merekindluse Iru kaitsepositsioonide osi (kaevikud, varjendid). Nimetatud struktuurid näitavad maastiku ajaloolise kasutuse mitmekesisust ning on olulised 20. sajandi alguse militaarajaloo sümbolid.**

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse ridaelamud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt / tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Planeeringuala jalgratta- ja jalgteed ühendatakse olemasolevate ja varem planeeritud teedega, mis loob piirkonda ühtse võrgustiku ning näiteks jalgrattaga on võimalik piirkonnas liikuda Tallinna linna ja Jõelähtme valla teistesse asustusüksustesse.

Tööhõive võimalused planeeringuala vahetus naabruses puuduvad, kuid piisavalt lähedal nii Jõelähtme vallas kui naaberomavalitsustes asub erinevaid tööd pakkuvaid asutusi ja ettevõtteid, kuhu saab kohale jõuda nii jalgratta, auto kui ühistranspordiga.

Planeeringualale on kavandatud 55 elamisühikut. Uusarendustesse soetavad elamise üldjuhul suuremas osas majanduslikult hästi toime tulevad noorepoolsed pered. Elanike lisandumisega kasvab vajadus tervishoiu-, haridus- ja muude sotsiaalteenuste kasutamise järele vallas, kuid lisanduvate elanike arvust tingitult mitte olulisel määral. Loo keskuses ~1,8 km kaugusel asub Loo Keskkool ja lasteaed Pääsupesa.

Kehtestatud Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maaüksuste detailplaneeringuga planeeritu laste mänguväljak katastriüksusele Uue-Suurekivi tee 11, mis parendas kohalike vabaajaveetmise võimalusi.

Planeeringulahenduse elluviimisega istutatakse juurde uusi puid, mis senisele põllumaale lisab juurde rohelisust.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol, mis suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Samas suureneb ka omavalitsuse kulu sotsiaalsele infrastruktuurile ja teenustele. Selle leevendamiseks sõlmitakse planeeringu huvitatud isiku(te) ja omavalitsuse vahel jõukohased kokkulepped. Suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja teed tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Potentsiaalsed töövõimalused on nii Jõelähtme vallas paiknevates ettevõtetes kui ka lähivaldades, eelkõige Tallinnas. Tallinna lähedus võimaldab olenevalt asukohast jõuda tööle ja koju 10 – 45 minutiga ning tarbida Tallinnas paiknevaid teenuseid. Sellest tulenevalt on peamised liikumised Peterburi maantee kaudu pealinnas asuvatesse asutustesse ja ettevõtetesse.

Samas panustab planeering säästvate liikumisvõimaluste arendamisse, mis loob turvalise ja mugavama keskkonna jalgsi, jalgratta ja ühistranspordiga liikumiseks ja loob seeläbi eeldused sõiduauto kasutamise vähendamiseks. Antud planeering panustab jalgratta- ja jalgtee võrgustiku loomisesse Liivamäe küla piirkonnas.

Planeeringu elluviimise tulemusena lahendatakse lisaks planeeringualale osa piirkonna taristu rajamisega seotud vajadusest, sh rajatakse sõiduteid, jalgratta- ja jalgteid, tänavalgustust ning tehnovõrke.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal asub arheoloogiamälestis muistsed põllud. Planeeritud hoonestusalast on välja jäetud kahe tervikuna säilinud põllupeenarde ala. Samuti on planeeritud teed ja võimalikud hoonestusalad selliselt, et säilitatakse ka üksikud põllupeenrad ja põllukivihunnikud. Lisaks piirab ridaelamute ehitamine aiapidamist planeeritud elamute hoovialal. Piirdeaedade rajamine ridaelamute bokside vahele on keelatud. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette elamute ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
* juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

**Detailplaneerinu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:**

* katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
* planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
* transpordimaa sihtotstarbega krundi pos nr 1 suurusega 163 m² tasuta võõrandamine kohalikule omavalitsusele;
* detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
* alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel*1*.

*1 Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised.*

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatavehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maakasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).