

KÖITE SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht.....	2
1.2	Detailplaneerimise koostamise eesmärk.....	2
2	KOOSTAMISE ALUSED.....	2
2.1	Algamise otsus ja lähteülesanne	2
2.2	Alusdokumendid ja uuringud.....	3
3	VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
4	OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	3
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	4
5	PLANEERINGULAHENDUS	5
5.1	Krundijaotus.....	5
5.2	Krundiehitusõigus	5
5.3	Ehitise arhitektuurinõuded.....	6
5.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	6
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
5.7	Vertikaalplaneerimine.....	9
5.8	Tehnovõrkude lahendus	10
5.9	Keskkonnakaitse	14
5.10	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	14
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
5.12	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	16

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Põhijoonis	DP-02
Kontaktvööndi skeem	DP-03
Tehnovõrkude joonis	DP-04
Madalpinge skeem	DP-05
Liikluskeem	DP-06

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Saku vallas Saku aleviku Kannikese tn 1 // 3 // 3a // 7 // Tallinna mnt 1a maaüksuse osal ja lähialal.

1.2 Detailplaneerimise koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgid vastavalt Saku Vallavalitsuse 14.06.2018 korraldusele nr 458 on Kannikese tn 1 // 3 // 3a // 7 // Tallinna mnt 1a (katastritunnus: 71801:010:0061, pindala umbes 7500 m² kinnistusregistri registriosa nr: 8039102) on maaüksuse osa kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine äripindade- ja korterite ehitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Detailplaneeringu koostamisel selgus, et sademevee ärajuhtimine on mõistlik lahendada sademeveekanaliseerimisega, mis suunatakse Vääna jõkke. Vastavalt ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seaduse § 2 lõikele 2 loetletakse sademete-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ja seadmeid ühisveevärgi ja -kanaliseerimise süsteemi kuuluvaiks, kui kohalik omavalitsus ei ole teisiti otsustanud. Seega on sademevee ärajuhtimise ehitise näol tegemist (koosmõjus asjaõiguse seaduse § 158 lõikega 1) tehnovõrgu või -rajatisega ning selliste ehitiste osas on võimalik rakendada Looduskaitse seaduse § 38 lõike 5 punktis 8 toodud ehituskeeluvööndi erisust.

Selleks, et täita looduskaitse seadusest tulenevaid nõudeid on suurendatud planeeritavat ala. Planeeritav ala on ligikaudu 8800 m² (vt Lisa 1, menetlusdokumendid, Saku Vallavalitsuse 10.10.2019 korraldus nr 531).

Lisaks on Maanteeamet oma e-kirga 02.06.2020 palunud selguse huvides seletuskirja täiendada, et vasakpöörde laienduse rajamiseks nähakse ette riigitee ja Tamme tee rekonstrueerimine, mille lahendus täpsustub ja viiakse normidele vastavaks edaspidise teeprojekti koostamise käigus. Antust tulenevalt tuleb kaasata planeeringualasse ristmik. Planeeringuala piiri on korrigeeritud.

Detailplaneeringuga kavandada Tallinna mnt poolses osas väiksemate äripindadega ja kuni 30 korteriga segafunktsionaalse hoone arvestades välja kujunenud olemasoleva hoonestusega. Lisaks korrastada avalik ruum ja lahendada parkimine.

2 KOOSTAMISE ALUSED

2.1 Algamise otsus ja lähteülesanne

Saku Vallavalitsuse 14.08.2018. a korraldusega nr 458 on algatatud detailplaneering Saku aleviku Kannikese 1/ 3 / 3a / 7; Tallinna mnt 1a kinnistul (katastritunnus: 71801:010:0061) ja lähialal. Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad (vt. Lisa 1, menetlusdokumendid).

2.2 Alusdokumendid ja uuringud

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Saku aleviku ja lähiala üldplaneering. Kehtestatud Saku Vallavolikogu poolt 16. august 2012 aasta otsusega nr 60;
- Planeeritava ala lähiümbruses kehtestatud Saku Vallavalitsuse 9. augusti 2005 aasta korraldusega nr 827 Saku vallas Saku alevikus Tallinna maantee ning Jaama tänava, Tallinna mnt, Saku Gümnaasiumi ja Jaama põik tänava vahelise ala detailplaneering
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Saku Vallavolikogu 01.06.2017 määrus nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“;
- Keskkonnaministeeriumi 2003. aasta trükis „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“;
- Omandiõigusdokumendid
- Planeerimisseadus ja muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilise mõõdistuse M 1:500 on teostanud Ruutjuur OÜ, töö nr 18_136 aastal 2018.
- Geodeetilise lisamõõdistuse on teostanud Ruutjuur OÜ, töö nr 20_044 aastal 2020.

3 VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012 aasta otsusega nr 60, edaspidi: üldplaneering) asub Kannikese tn 1 // 3 // 3a // 7 // Tallinna mnt 1a maaüksus tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on korterelamumaa, kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa ning haljasala.

Kannikese tn 1 // 3 // 3a // 7 // Tallinna mnt 1a maaüksuse näol on tegemist segfunktsiooniga alaga ning lähtudes üldplaneeringu punktist 3.3 on tegemist üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala suurusega ca 8800 m² (maakasutuse sihtotstarbega 100% ühiskondlike ehitiste maa) paikneb Saku vallas Saku alevikus. Kannikese tn 1 // 3 // 3a // 7 // Tallinna mnt 1a maaüksuse osal ja lähialal piirab Tamme tee (kü 71801:001:1419), läänest Kannikese tänav, tee nr 7180115, lõunast ja idast 11340 Tallinn-Saku tee (kü 71801:005:0411).

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeritaval alal on tegemist linnalise keskkonnaga, piirkonnas asuvad 5 korruselised kortermajad, ärid ja Saku Õlletehase tootmishooned. Kannikese tn 1 // 3 // 3a // 7 // Tallinna mnt 1a maaüksus on hoonestatud, planeeringualalt jäävad välja olemasoleval kinnistul asuvad ühiselamud, saun ja kelder.

Juurdepääs planeeritavale alale on avalikult kasutatavalt 11340 Tallinn-Saku teelt. Planeeringuala on hoonestamata, kus on kolm parklaala: üks Kannikese tn 6 idaküljel, üks Kannikese tn 4 lõunaküljel ning üks parklaala asub planeeringuala lõunaosas. Lisaks läbib planeeringuala olemasolev kergliiklustee. Planeeritaval alal ilmestab kõrghaljastus.

Planeeritaval pos nr 1 kinnistul asub olemasolev veetorustik ning sidetrass. Planeeritaval pos nr 2 kinnistul asub olemasolev veetorustik.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Isiklik kasutusõigus. Kannikese tn 1 // 3 // 3a // 7 // Tallinna mnt 1a kinnistu on koormatud järgnevalt (kinnistusraamatu väljavõte):

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Kinnistuga püsivalt ühendatud elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks

Teekaitsevöönd. Ehitiseadustiku järgi (§ 71, p3 ja § 92, p2, p3) on asula sisese riigitee (nr 11340) kaitsevööndi laiuseks äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit.

Planeeringuala jääb Vääna jõe kalda piiranguvööndisse ja Saku tiigi kalda piiranguvööndisse. Kalda kaitseks on loodud piirangud, mille eesmärk on tagada kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Selleks on:

- Vääna jõe kalda piiranguvöönd, laiusega 100 m ja Saku tiikidel 50 m (vastavalt Looduskaitseseadus § 37)
- Vääna jõe kalda ehituskeeluvöönd, laiusega 25 m

Vastavalt Looduskaitseseadusele § 38 lõike 1 punkt 4 on Vääna jõe ehituskeeluvööndi ulatus 50 m. Detailplaneeringu alal on Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu alusel vähendatud ehituskeeluvööndit 25 meetrini (Keskkonnaameti 16.09.2011 kirjaga nr HJR 14-9/11/22407-4). Kehtiv ehituskeeluvööndi ulatus planeeringuala ulatuses on Vääna jõel laiusega 25 m.

- Vääna jõe kalda veekaitsevöönd, laiusega 10 m (vastavalt Veeseadus¹ § 118)

Avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks on Vääna jõe kallakraja ulatus neli meetrit (vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ § 38).

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad pos 1 ja pos 2 kinnistul asuvad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid:

Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 a. määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kaitsevööndite laius järgnev:

- sidetrassi kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m

- veetorstiku kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m.

5 PLANEERINGULAHENDUS

5.1 Krundijaotus

Planeeringuga jaotatakse Kannikese tn 1 // 3 // 3a // 7 // Tallinna mnt 1a planeeringuala neljaks krundiks.

Pos nr 1 on ette nähtud 80% elumumaaks ning 20% ärimaaks suurusega 2602 m².

Pos nr 2 on kavandatud muuta 100% transpordimaaks, mille suurus on 553 m².

Pos nr 3 on on kavandatud muuta 100% transpordimaaks, mille suurus on 1668 m².

Pos 4 on kavandatud muuta 100% transpordimaaks, mille suurus on 201 m².

Servituudi vajadused ja isiklik kasutusõigus

Positsioonil nr 1

- Planeeritud sidekaablikaabli koridori servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 2 m), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud madalpingekaabli koridori servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 2 m) ja liitumiskilbi ulatused (2 m seadmest), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud kanalisatsioonitorustiku koridori servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega 4 m), võrgu valdaja kasuks; Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Saku Maja kasuks;
- Planeeritud veetorstiku koridori servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja kasuks; Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Saku Maja kasuks;

Positsioonil nr 2

- Planeeritud veetorstiku koridori servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja kasuks; Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Saku Maja kasuks;

Piirangud

Teekaitsevöönd:

Kõik moodustatavad krundid jäävad teekaitsevööndisse. Teekaitsevöönd tee katte servast on 10 m.

Vääna jõe kalda piiranguvöönd:

Kõik moodustatavad krundid jäävad Vääna jõe kalda piiranguvööndisse.

Piiranguvöönd ulatus on Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist 100m.

Saku tiigi kalda piiranguvöönd:

Pos 2 jääb Saku tiigi kalda piiranguvööndisse.

Piiranguvöönd ulatus on Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist 50m.

5.2 Krundiehitusõigus

Krundiehitusõigus on kajastatud planeeringu põhijoonisel DP-02, kus on kruntide ehitusõiguste ja kitsenduste tabel ning planeeritava maa-ala näitajate tabel.

Kruntide sihtotstarbed on määratud vastavalt soovituslikele "Planeeringu leppemärkidele" (Rahandusministeerium 2013a.). EK - korterelamu maa, Ä- ärimaa, LT- tee ja tänavamaa ja katastri sihtotstarvete liikidele ja nende määramise korrale (23.10.2008 nr 55):

Elamumaa (E) - laliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Ärimaa (Ä) – kontori, büroohoonete ja teenindushoonete maa. Transpordimaa (L) - liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Täpne katastrisihtotstarve ja osakaal määratakse projektiga.

Krundil määratud hoonestusala on kinnistu osa, kuhu on lubatud rajada hoone ehitusõigusega lubatud mahus. Detailplaneeringu joonistele on kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab hoone projekteerimisel vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtunud eelkõige tuleohutus aga ka muudest kujadest ja kitsendustest.

Kruntide ehitusõigus on toodud ka põhijoonisel DP-02.

5.3 Ehitise arhitektuurinõuded

Arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Kasutada tuleb kvaliteetseid esinduslikke välisviimistlusmaterjale. Imiteeriva iseloomuga materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada.

Pos nr 1 krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt välja kujunenud hoonestuslaadiga.

Hoonete välisviimistluses on eelistatud alljärgnevad materjalid: krohv, puhasvuuk tellis, betoon, puit. Imiteeriva iseloomuga materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada;

Piirkonda sobivad kõrgemate hoonete puhul 0° kaldega katused ning lisaks 1-2 kordsetel mahtudel madalakaldeline katus 5°-20°. Katusekalde vahemik 0-20°.

5.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaedade kujundustingimused: piirdeaedu ei kavandata.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Teekaitsevöönd

Juurdepäas kinnistutele on 11340 Tallinn-Saku teelt pööramisega Tamme tee. 11340 Tallinn-Saku tee puhul on tegemist Saku valla alevi paikneva teega. Vastavalt ehitusseadustiku § 92 lõige 3 on tänav linnas, alevi või alevikus

paiknev tee. Seega on 11340 Tallinn-Saku tee puhul tegemist tänavaga. Ehitusseadustik § 71 lõike 3 järgi on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m.

Nähtavuskolmnurk

Riigimaantee ja sõidutee lõikumisel on ette nähtud nähtavuskolmnurgad (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“), kus peatee projektkiirus on 40 km/h. Lähtetase on vastavalt Maanteeameti 03.09.2018 nr 15-2/18/39507-3 seisukohtadele rahuldav. Vastavalt sellele on nähtavuskaugus peateele mõlemas suunas 80 m. Nähtavuskolmnurka ei tohi rajada nähtavust piiravat takistust, kõrghaljastust ega põõsaid ning piirdeid, mille kõrgus ületab 0,4 m.

Liiklussagedus

2018.a liiklussageduse aruanne:

Riigi kõrvalmaantee Tallinn-Saku, tee nr 11340		
	Algus m - lõpp m	AKÖL
Loenduspunkt	8723-11487	7604

Liiklussageduse kasvu protsendi arvutamisel on lähtutud sellest, et liiklussageduse kasvu protsent järgneva 20 aasta jooksul ei tohi olla suurem kui eelneva 10 aasta kasvu või kahanemise protsent.

Eelneva 10 aasta liiklussageduse muutuste hindamiseks on kasutatud Maanteeameti liiklusloendus tulemusi Tallinn-Saku tee nr 11340 kõrvalmaantee 8723-11487 m loenduspunktis:

11340 Tallinn - Saku

Aasta	AKÖL	Kasv
2018	7604	1,0%
2017	7531	5,6%
2016	7107	3,3%
2015	6872	36,7%
2014	4349	4,0%
2013	4176	-23,7%
2012	5471	0%
2011	5471	0%
2010	5471	31,8%
2009	8023	0%
2008	8023	

Keskmise kasvu protsendi määramisel ei ole arvestatud ekstreemseid kasvu/kahanemise protsente.

Keskmine kasv 3,5 %

Tallinn-Saku 11340 kõrvalmaantee lõigu liikumissageduse kasv 20 aasta pärast		
aasta	AKÖL	Kasv
2018	7604	
2019	7604	0%
2020	7870	3,50%
2021	8146	3,50%
2022	8431	3,50%
2023	8726	3,50%
2024	9031	3,50%
2025	9347	3,50%
2026	9674	3,50%
2027	10013	3,50%
2028	10363	3,50%
2029	10726	3,50%
2030	11102	3,50%
2031	11490	3,50%
2032	11892	3,50%
2033	12309	3,50%
2034	12739	3,50%
2035	13185	3,50%
2036	13647	3,50%
2037	14124	3,50%
2038	14619	3,50%

Keskmiist kasvu arvestades on 20 aasta pärast liikumissagedus tõusnud 14 619 autole ööpäevas.

Planeeringualal on planeeritud parkimiskohti 74 sõiduautole. Pos 3 avalikult kasutatavas parklas on 44 parkimiskohta. Arvestatud ööpäevaseks liiklussageduseks on parklas 130 sõiduautot, eeldusel, et äride külastajad kasutavad väliparklat. Pos 1 Hoone -1. korrusel on ettenähtud 30 parkimiskohta. Arvestatud ööpäevaseks liiklussageduseks on 70 sõiduautot. Seega lisandub peale planeeringu elluviimist liiklusesse 200 sõiduautot.

Liikluskorralduslikud põhimõtted

Liikluskorralduslikult on analüüsitud olukorda. Kaasati teedeinsener Tiina Vilberg, kes omab teedeinsener tase 7 kutset (vt. lisa 8). Arvestades tulevikus eeldatavat liiklussageduse kasvu on planeeritud 11340 Tallinn-Saku teele vasakpöörderada, mis võimaldab pöörata Tamme teele ilma muud liiklust takistamata. Vasakpöörde laienduse rajamiseks nähakse ette riigitee ja Tamme tee rekonstrueerimine, mille lahendus täpsustub ja viiakse Normidele vastavaks edaspidise teeprojekti koostamise käigus. Ligipääs Pos 1 ning sotsiaalmajale on kavandatud Tamme teelt. Planeeringuala realiseerimisel tuleb arvestada Kannikese sisetee ristumiskohas liikluskorralduse muudatusega, ristumiskoht jääb teenindama ainult planeeringualalt väljuvat suunda sõiduautodele.

Planeeringu realiseerimisel on tekkinud juurde 16 parkimiskohta sotsiaal-maja kinnistul ning 74 kohta planeeringualal, st kokku 90 kohta. Hetkel oleval parklas on ca 30 parkimiskohta. Seega realselt lisandub 60 autot. Liiklus on hajutatud 3 väljapääsu vahel – Tamme teelt, Kannikese siseteele pöörates välja Ülase teele ning Kannikese siseteele pöörates välja 112340 Tallinn-Saku teele.

Parkimine

Parkimine on ette nähtud lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

pos.nr.	ehitise otstarve	normatiivne parkimiskohtade arvutus (EVS 243:2016)	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil (EVS 243:2016)	planeeringus kavandatud parkimiskohtade arv krundil
1	Korterelamu:			
	1-2-toalised	24 x1,4	53	74
	3-4-toalised			
	Äri (20 %)	1150/60		
Kokku:			53	74

Planeeringuga ette nähtud normatiivne parkimiskohtade arv on 53. Planeeringuga on kavandatud 74 parkimiskohta, et võimaldada ka Kannikese tn 4 ning Kannikese tn 6 elanikele parkimist.

Planeeritud on üks invaparkimiskoht, kuna vastavalt EVS 843:2016 peab parklates ja eramualal peab iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile.

Parkimiskohtade täpne arv kuulub täpsustamisele arhitektuurse projektiga kui on teada hoonestuse täpne funktsioon ja maht.

Kergliiklustee

Pos 1 kinnistu kergliiklustee on ühendatud olemasoleva teeäärse kergliiklusteega. Kergliiklustee kavandamisel on arvestatud EVS 843:2016, tabel 8.1 nõuetega.

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Pos 3-l asuv välisparkla liigendada kõrg- ja madalhaljastusega vastavalt Eesti standardi EVS-le 843:2016 „Linnatänavad“ 20-kohalisteks parkimisaladeks. Sõiduteed, kõnniteed ja parkimiskohad kavandada kõvakattega nt asfaltkattega.

Haljastuse ja heakorra täpne lahendus koostatakse edaspidiste projekteerimistööde käigus.

Ehitusprojekti juurde koostada maastikuarhitektuurne projekt. Projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt.

5.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkiinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkiinnistute olukorda.

Vertikaalplaneerimine täpne lahendus lahendada ehitusprojekti faasis kui on teada täpne hoone asukoht ning kasutus.

5.8 Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Veevarustus

Olmeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Saku Maja 09.04.2019 nr ET-9175 väljastatud tehnilised tingimused.

Sõlmede „V-16 ja V-18“ vahele ettenähtavale ringistavale veetorustikule näha ette olemasoleva veetorustiku ühendamisel igale veetorustiku suunale 1 maakraan koos spindlipikenduse ja metallist kaepaga (40T) ehk kokku 3 tk. Veetorustiku ringistamine on hädavajalik täiendava tarbimiskoormuse puhul veevõrgus tagamaks jätkuvalt vajalik veevarustus 10l/s kolme tunni jooksul tuletõrjehüdrandis K-7.

Kannikese tn asuvalt olemasolevalt veetorustikul näha ette elektrikeevisuursadulaga teostada PE De63 kolmikväljavõte. Kolmikväljavõttest kuni kinnistu piirini, maksimaalselt 1 meetri kaugusele kinnistu piirist avalikult kasutatavale maale näha ette DN50 maakraan koos reguleeritava spindliga ning metallist kaepaga (40T). Paigaldatav maakraan DN50 kinnisut piiril saab olema planeeritava hoone ühisveevärgiga liitumispunkt. Kolmikväljavõtte ja kinnistu piirile paigaldatava maakraani (liitumispunkti) vahele näha ette De63 veetorustik.

AS Saku Maja poolt tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgiga liitumispunktis on 2 bar.

Planeeritava ühiskanalisatsiooni liitumispunkti (koos selle olulise osadega) tarbeks näha ette AS Saku Maja kasuks isiklik kasutusõigus ühiskanalisatsioonitorustike omamiseks, kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ühisveevärgitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil eksploateerimiseks ühisveevärgitorustike talituse tagamiseks. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja tasuta. Isikliku ka

sutusõiguse ala näha ette samas ulatuses, kui on Keskkonnaministri poolt 16.12.2005 vastu võetud määruses nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatud.

Planeeringuala veevajadus on kuni 12m³/ööp; 2,5 m³/h.

Kõik ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumisega ning ringistavate veetorustike rajamisega kaasnevad kulud tasub liituja. Liitumispunktide rajamiseks, ehitusprojekti koostamiseks, taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Saku Maja.

Tuletõrjervee varustus

Planeeringualal asub olemasolev hüdrant. Tuletõrjerveevarustuse planeerimisel on arvestatud „EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3“ . Tulekustutuslahendus on ette nähtud hüdrantide baasil. Tuletõrjerveevõtu koha maksimaalne kaugus hooneteni on 100 m (vastavalt EVS pt 6.3.12).

Juurdepäas hüdrandile peab olema nõuetekohane (juurdepäasu tee laius). Torustike survestamisel teostada kontrollmõõtmised rõhuga 10 baari (töösurved liitumispunktis 2,5 baari öösel ja 2,8 baari päeval).

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusega “ 30.03.2017 määrus nr 17. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP2.

Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus. Planeeritava kinnistu sisemine tuletõrje veevarustus lahendatakse projekti järgmises staadiumis. Ehitusprojektiga tuleb kasutusele võtta abinõud, mis tagavad tuleohutuse ning võimaliku tule leviku piiramise vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele “.

Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise aluseks on AS Saku Maja 09.04.2019 nr ET-9175 väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringual tekkiv reovesi näha ette juhtida reoveekaevu VR-3 baasil. Reoveekaevust kuni kinnistu piirini (kuni ühe meetri kaugusele kinnistu piirist valikult kasutatavale maale) reoveekaev D400 (liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga) koos ühendustorustikuga. Liitumiskaevuna näha ette tootjatehases valmistatud PE keeviskaev. Vajadusel näha ette olemasoleva reoveekaevu VR-3 asendamine või võimalusel teostada PE ekstruuderkeevitusmeetodil täiendava sisseviigu paigaldus kaevule VR-3.

Planeeritava ühiskanalisatsiooni liitumispunkti (koos selle olulise osadega) tarbeks näha ette AS Saku Maja kasuka isiklik kasutusõigus ühiskanalisatsioonitorustike omamiseks, kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ühisveevärgitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil eksploateerimiseks ühisveevärgitorustike talituse tagamiseks. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja tasuta. Isikliku kasutusõiguse ala näha ette samas ulatuses, kui on Keskkonnaministri poolt 16.12.2005 vastu võetud määruses nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatud. AS Saku Maja poolt tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgiga liitumispunktis on 2 bar.

Kõik ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumisega ning ringistavate veetorustike rajamisega kaasnevad kulud tasub liituja. Liitumispunktide rajamiseks, ehitusprojekti koostamiseks, taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-ilt Saku Maja.

Planeeringuala kanaliseerimise vajadus on kuni 12m³/ööp; 2,5 m³/h.

Sademevarustus

Sademeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Saku Maja 09.04.2019 nr ET-9175 väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu lähipiirkonnas asub Vääna jõgi – vajalike kooskõlastuste olemasolul võib juhtida sademevee Vääna jõkke. Enne suublasse jõudmist tuleb potentsiaalselt saastunud sademeveed puhastada õli-, bensiini- ja liivapüüdüreis. Sajuvete ära juhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti staadiumis (lähtudes asfalteeritava ala ning hoonestuse suuruselt).

Kannikese tn 1 // 3 // 3a // 7 // Tallinna mnt 1a maaüksusele on planeeringus kavandatud sademevee torustik koos liiva- ja õlipüüdüriaga (servituudiala ulatusega 4 m). Sademevee torustiku asukoht täpsustub ehitusprojekti käigus. Kavandamisel arvestada Saku valla üldplaneeringust tuleneva promenaadiga, kergliiklussillaga ning Looduskaitseadusest kui Veeseadusest tulenevate piirangutega. Õli- ja liivapüüdur peab olema paigaldatud enne liitumispunkti.

Sademevete juhtimine riigimaantee kraavidesse on keelatud.

Tulenevalt Veeseaduse §187 peab olema vee erikasutusluba juhul kui juhitakse suublasse saasteaineid või heitvett ja jahutusvett. Sademevete kogumisel ja juhtimisel tuleb eeldatavalt tekkiva suure heljumisisalduse ning õli- ja kütusejääkide võimaliku sisalduse tõttu sadevete juhtimisel parkimisplatsidelt sadeveetorustikku võtta kasutusele reostust piiravad meetmed: Puhastada teid, tänavaid ja parklaid regulaarselt, et enne sademevete tekkimist kokku koguda neil sadestunud tolmu, autorehvide, õli, kütuse jms jäägid. Seeläbi vähendatakse oluliselt sademevee heljumi ja reoainete sisaldust.

Paigaldada sademeveesüsteemi settekogujatega õli- ja liivapüüdurid, et seeläbi vähendada saasteainete sisaldust. Oluline on puhastussüsteemide regulaarne hooldamine ja töökindluse tagamine.

Sademevee puhastitena tuleb kasutada I klassi liiva-õlipüüdüreid, mis tagaksid naftasaaduste sisalduse heitvees alla 5 mg/l ning heljuvaine sisalduse alla 40 mg/l (heljuvaine sisalduse piirväärtuse tagamine on kohustuslik alates 2010 aastast). Vältimaks puhta sademevee juhtimist sademeveekanaliseerimise ja tagamiseks pinnasevee toitumine, tuleb puhas sademevesi käidelda eraldi potentsiaalselt reostunud sademeveest.

Lisaks nimetatud piirväärtustele (erisustele) tohib sademeveekanaliseerimisest sademeveelaskme kaudu veekogusse juhtida sademevett, mille reostusnäitajad ei ületa Veeseaduse §128 sätestatud heitvee suublasse juhtimise nõuded ja saasteainesisalduse piirväärtused ning reovee puhastusastmed.

Soojavarustus

Soojusvarustus on lahendatud AS Saku Maja 14.03.2019 väljastatud tehniliste tingimuste nr 140319 alusel. Detailplaneeringu staadiumis on liitumispunkt täpselt määramata, selle asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Lubatav soojuskoormus on 220kW. Soojavõrgu parameetrid:

Katlamaja temperatuuri graafik 85/60 °C, ΔT minimaalselt 25°C.

Nominaalne rõhk pealevoolul 4,2-6 bar.

Rõhkude vahe minimaalselt 0,6 bar.

Maksimaalne rõhk katsetuse ajal 16 bar.

Maksimaalne temp 90 °C.

Suvine katlamajast väljuv temperatuur on 60 °C.

Maa-alune välistorustik projekteerida eelisoleeritud terastorudest.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 25.05.2019 nr 31961191 väljastatud tehnilised tingimused ja geodeetiline alusplaan (teostanud Ruutjuur OÜ, kooskõlastatud Telia Eesti AS poolt 24.10.2018, kooskõlastuse nr 31052365).

Planeeringu lahendusel moodustatakse üks äri- ja elamumaa krunt. POS 1 hoone ühendus on ette nähtud sidekaevust SKU-167. Hoonele näha ette individuaalne 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisesend. Sidekaevudena kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

Planeeritava sõidutee (parkla) projekteerimisel alla jääv sidekanalisatsioon peab olema tagatud sidekanalisatsiooni sidekaevude normide kohased sügavused. Vastasel juhul tuleb sidekanalisatsioon, sidekaevud viia normide kohastele sügavustele. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel. Telia sidekaablite paigaldamise osas lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Sidekaabel VMOHBU 10x2x0,5 jääb väljaspoole planeeringuala. Sidekaabli ümberpaigutus lahendada tulevikus vastava projektiga.

Elektrivarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on AS Saku Maja 30.08.2019 nr 191 väljastatud tehnilised tingimused.

Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:

- Võrguettevõtte paigaldab tarbija kinnistu piirile liitumiskilbi, kus hakkab asuma liitumispunkt
- Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava toiteliini
- Objekti võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites: 3*450 A
- Peakaitse ja kahetariifne mõõtesüsteem (arvesti) asub liitumiskilbis. Arvesti kuulub Võrguettevõttele.

POS 1 ühendus on ette nähtud Asula 10/0,4 kV alajaamast.

5.9 Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks keskkonda saastavat tootmistegevust, ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või müratasemete suurenemist.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millest tingitult tuleks koostada keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei oma negatiivset mõju keskkonnale. Vastavalt Saku Vallavalitsuse 14. august 2018 algatamise korraldusele nr 458 ei algatata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5.10 Keskkonnakaitsealased nõuded

Sadevee juhtimine veekogusse

Vastavalt Veeseaduse § 129 lõikele 5 kehtestab sademevee saasteainesisalduse piirväärtused ja suublasse juhtimise ning seire nõuded valdkonna eest vastutav minister määrusega (keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61)).

Määruse nr 61 § 7 lõike 1 alusel on tohib lahkvoolsest sademeveekanalisisatsioonist sademeveelaskme kaudu suublasse juhtida sademevett, mille saastenäitajad ei ületa määruse 61 lisas 1 sätestatud piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille koormus on 2000–9999 ie, välja arvatud heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l. Saastenäitajate piirväärtused ja seirenõuded määratakse sademevee päritolu ja riskihinnangu põhjal.

Kui sademevesi juhitakse suublasse toru kaudu peavad olema täidetud sademevee kvaliteedile esitatud nõuded ning sademevesi ei tohi põhjustada mittevastavust suplusvee kvaliteedinõuetele. Sademevee saastatus oleneb suuresti katuste (nt vaskplekist katustelt võib suublasse jõuda vaske), teede ja autorehvide materjalist, liiklussagedusest ja ummikutest aga ka õhusaastest.

Kui sademevett juhitakse suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile, on vastavalt veeseaduse § 187 punktile 6 vaja veeluba. Määruse nr 61 § 7 lõikest 7 tulenevalt on sademeveele kohustuslik loaga määrata vähemalt heljumi- ja naftasaaduste sisalduse ning biokeemilise hapnikutarbe piirväärtused koos vastava seirekohustusega. Muud määruse nr 61 lisas 1 nimetatud saastenäitajate piirväärtused ja seirenõuded määratakse loas sademevee päritolu ja riskihinnangu põhjal.

Vääna jõgi Saku paisust suubumiseni merre

Vääna jõgi Saku paisust suubumiseni merre (Keskkonnaregistri kood VEE1094500, veekogum Vääna_2 1094500_2) kuulub keskkonnaministri 15.06.2004 määruse 73 „Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis ja elupaikade nimistu“ (edaspidi määrus nr 73) alusel lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis ja elupaikade nimistusse.

Planeeringualas kavandatava tegevuse ellu viimisel arvestada Veeseaduse § 31 lõike 1 punktiga 2, mille kohaselt tuleb vältida veeökosüsteemide, nendest sõltuvate maismaaökosüsteemide ja märgalade seisundi halvenemist ning parandada nende seisundit.

Samuti tuleb määrusest nr 73 „Vedelkütuste kohta esitatavad keskkonnanõuded, biokütuste säästlikkuse kriteeriumid, vedelkütuste keskkonnanõuetele vastavuse seire ja aruandmise kord ning biokütuste ja vedelate biokütuste kasutamisest tuleneva kasvuhoonegaaside heitkoguste vähenemise määramise meetodika“ tulenevalt kavandataval tegevusel antud asukohas kinni pidada Looduskaitseadusest § 51 sätestatust.

Nõuded insolatsiooni tagamiseks

Detailplaneeringus kavandatud hoone edaspidisel projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega. Hoonete orientatsioon tuleb valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 1. veebruarist kuni 21. märtsini. Insolatsiooni kestus peab olema vähemalt ühes elamispinna eluruumis minimaalselt 1,5 h.

Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks

Planeeritav maa-ala on ette nähtud heakorrastada. Pärast ehitustööde lõppemist istutada kõrg- ja madalhaljastus, rajada murupinnad. Hoonetele juurde sõiduteed, kõnniteed ja parkimiskohad kavandada kõvakattega nt asfaltkattega.

Välisparklad liigendada kõrg- ja madalhaljastusega vastavalt EVS-le 843:2016 „Linnatänavad“ 20-kohalisteks parkimisaladeks. Haljastuse ja heakorra täpne lahendus koostatakse edaspidiste projekteerimistööde käigus.

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Jäätmed on ette nähtud koguda hoones sees eraldi jäätmeruumis. Jäätmed koguda liigiti. Asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Saku Vallavolikogu määrusele nr 14 „Jäätmehoolduseeskiri“.

Nõuded müra leevendamiseks

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt Keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ esitatud nõuetega.

Tagada hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemed.

Lisaks arvestada Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Tagada:

- tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest.

5.12 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Pärast detailplaneeringu kehtestamist:

1. etapp: Detailplaneeringu järgsete krundite moodustamine;
2. etapp: Teede sh 11340 Tallinn- Saku tee ristumiskoha laiendamise, parkla ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine.
3. etapp: teede sh 11340 Tallinn- Saku tee ristumiskoha laiendamise, parklate ja tehnovõrkude nõuetekohane rajamine ja kasutuslubade väljastamine.

Detailplaneeringuga ette nähtud hoonele ja abihoonetele väljastatakse ehitusload alles siis, kui teed, parklad ja tehnovõrgud on nõuetekohaselt rajatud ja neile on väljastatud kasutusload.

Detailplaneeringuga ette nähtud teed sh 11340 Tallinn- Saku tee ristumiskoha laiendamise, parklad ja tehnovõrgud rajab omal kulul detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isik.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille kosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab ehitusloa Maanteeamet.

Planeeringut teenindava ristumiskoha rekonstrueerimisel taotlema EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata menetlusse Maanteeamet.

Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohaliku omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, uue ristumiskoha ning sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.