



Töö nr: V 1110/23

Huvitatud isik:

Allar Ilves

Planeeringu algataja:

Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Valklaranna tee 2 kinnistu

DETAILPLANEERING

Valkla küla, Kuusalu vald.

Seletuskiri.

Joonised.

Planeerija:

Melotrix Grupp OÜ

Käo tee 23

Elva linn

Reg 11170952

Peeter Aunapu

tel 58115200

peeter.aunapu@gmail.com

KÖITE SISUKORD

1

I	SELETUSKIRI	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	4
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1	RUUM	6
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	8
4.1.4	Kooskõla Otepää valla üldplaneeringuga	8
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele	10
4.1.6	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus	10
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	11
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	11
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	13
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud	13
4.3.2	Haljastus	14
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus	14
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	14
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine	14
4.4	TULEOHUTUS	15
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
	TEHNOVÕRGUD	17
4.6	TEHNOVÕRGUD	17
4.6.1	Üldosa	17
4.6.2	Veevarustus ja reoveekanalisatsioon	Error! Bookmark not defined.
4.7	ELEKTRIVARUSTUS	17
4.8	SIDEVARUSTUS	18
4.9	SOOJUSVARUSTUS	18
4.10	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	18
4.11	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED	18
4.12	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	18
4.13	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	19
II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	1

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
3. Põhijoonis	LEHT 3

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 13. september 2023 korraldus nr 382 „Valkla küla Valklaranna tee 2 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Valkla küla Valklaranna tee 2 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 13. 09. 2023 korralduse nr 382 lisa;

Planeerimisseaduse alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohutusega alal või juhul.

Planeeritaval alal (Valklaranna tee 2 katastriüksusel) kehtib Valkla küla Uuetoa kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 22. novembri 2006. a otsusega nr 67)

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

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Valklaranna tee 2 kinnistu hajaasustuses, alvarite alal, mis on üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringule asub kinnistu osaliselt maakondliku roheline võrgustiku alal. Hoonestusala kavandamine väljapoole rohevõrgustiku ala on võimalik.

Detailplaneeringu koostamisel ning ehitusõiguse seadmisel tuleb tagada rohevööndi toimimiseks vajalikud tingimused.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Varem koostatud ja koostatavad arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering;
- Harju maakonnaplaneering

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Valklaranna tee 2 „Geodeetiline alusplaan“. Koostatud geodeet Priit Kirsiste poolt 21. 07. 2023, töö nr TJ-16-23

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistule ehitusõiguste määramine elamu ja abihoonete rajamiseks. Kinnistu jagamist ei kavandata.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Valkla külas asuvat Valklaranna tee 2 katastriüksust (katastritunnus 35201:001:0404, pindala 4825 m², sihtotstarve 100% elamumaa). Katastriüksus on hoonestamata, krundil asub puurkaev.

Planeeringuala asub Valkla küla edelaosas, küla ajalooline keskus (Valkla mõis) jääb planeeritavast alast umbes 1,6 kilomeetri kaugusele kirdesse. 11260 Jõelähtme-Kemba teelt lähtuv 11265 Valkla- Haapse tee tagab juurdepääsu teeäärsetele kruntidele.

Planeeritav krunt piirnebki läänes Valkla-Haapse ja keglikluseks kavandatud Vainu kegliklustee maaga. Linnulennult 3 kilomeetri kaugusel asub Läänemere Haapse laht, 4,5 kilomeetri kaugusel kagusuunas asub Kiiu alevik. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- kõrguste vahe ei ole suur- langus kuni 0,5 meetrit kagu suunas. Keskmiseks kõrguseks on EH2000 süsteemis 39,5 meetrit. Planeeringuala ei läbi maa-aluseid ega õhuliine.

Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu. Planeeritaval alal puudub märkimisväärne kõrghaljastus.



Foto 1. Vaade planeeritavale alale loodest, Valkla-Haapse teelt (Google tänavavaade)

Kõlvikuliselt koosneb planeeritav Valklaranna tee 2 katastriüksus haritavast maast (3732 m²) ulatuses ning muust maast (1093 m²).

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal ehtisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Lähim hoonestatud krunt on lõunapiiril olev Uuetoa maaüksus. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on suhteliselt hõredalt asustatud - vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on katastriüksused jagatud elamukruntideks, kuid intensiivset ehitustegevust ei ole alustatud. Hoonestatud krunte ja talumajapidamisi leiame alates poole kuni pooleteise kilomeetri raadiusest. Kalda katastriüksuse lähiümbruses domineerivad põllumaad ja looduslikud rohumaad väiksemate metsamaadega.

Planeeringuala piirneb põhjas Valklaranna tee 4 (35201:001:0405, 100% elamumaa; 4805 m²) ning idas Säluhallika kinnistuga (35201:001:0072, 100% maatulundusmaa; 100300 m²), lõunas Uuetoa (35201:001:0403, 100% elamumaa; 4988 m²), läänes 11265 Valkla- Haapse tee (35201:001:0157; transpordimaa 100%) ja Vainu kergliiklustee (35201:001:0407; transpordimaa 100%) maaüksustega.

Planeeritav ala on kagu- loode suunaga ning risküliku kujuline, umbes 95 meetri pikkune. Ala laius on ca 50 meetrit.

Planeeritavat ala ei läbi insenerivõrgud.

Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

KATASTRIÜKSUSTE PIIRANGUD.

- Planeeritaval alal on riigitee nr 11265 Valkla-Haapse kaitsevöönd (30 meetri ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast).
- Valklaranna tee 4 kinnistule suunduv veetorstik, kaitsevöönd 2 m kummalegi poole trassi telge

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1.	Valklaranna tee 2 Valkla küla Kuusalu vald Harju maakond	4825	35201:001:0404	Elamumaa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritaval alal on endine põllumaa, kohati võsastunud ja üksikute puudega. Krundil puudub kultuurhaljastus Idapiiril oleval maaüksusel asuvad avarad põllumaad.

3.4 GEODEESIA

Valklaranna tee 2 kinnistu detailplaneeringu aluskaardid on koostatud geodeet Priit Kirsiste poolt 21. juulil 2023 aastal mõõdistatud topo-geodeetilisele alusplaanile.

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane, kerge kalle on kagu suunas. Kavandatava õueala lähiümbruse kõrgeim punkt on ca 39,7 meetrit, madalaimad kohad planeeringuala kagunurgas ca 39,30 meetrit (kõrgused toodud EH2000 kõrguste süsteemis).

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Planeeritav ala asub Kuusalu valla Valkla küla asustusüksuse läänepiiril. Katastriüksusest poole kilomeetri kaugusel läänesuunas asuvad Haavakannu ja Kaberla küla asustusüksuste piirid. Salmistu laht asub ca kolme poole kilomeetri kaugusel põhjas, Kiiu alevik ja Tallinn-Narva maantee on 4,5 kilomeetri kaugusel kagus. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks (Kuusalu Vallavalitsuse 13.09.2023 korralduse nr 382 lisa) on määratud:

1. Kinnistule uue ehitusõiguse ning hoonestusala määramine arvestades üldplaneeringus toodud nõuete, kehtiva detailplaneeringu tingimuste ja piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadiga.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorraduse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

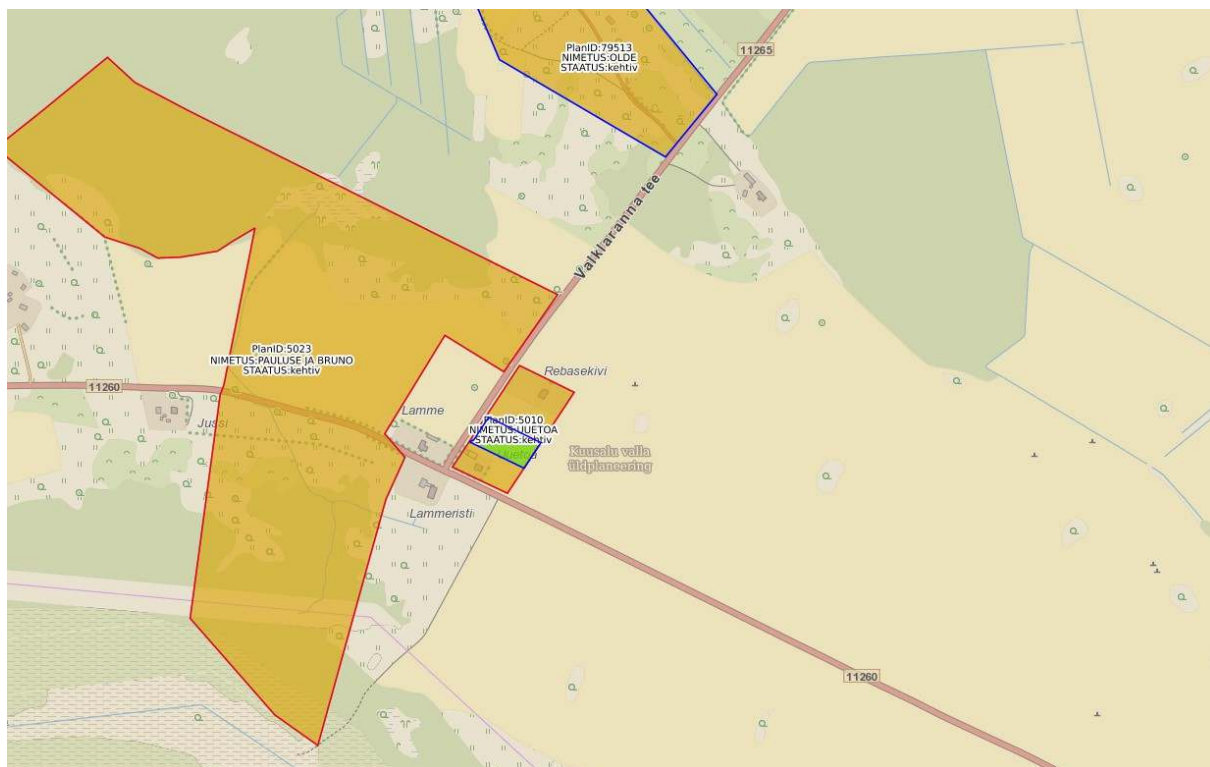
4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Valkla küla lääneosas, Valkla – Haapse maantee idapiiril. Salmistu lahe mererannani on ca 3,5 kilomeetrit.

Kontaktvööndit iseloomustab avarus ja suhteliselt tasased põllu- ja looduslikud rohumaad.

Planeeringuala kontaktvööndis asub hoonestus Uuetoa katastriüksusel, mis on planeeritava kinnistu lõunanaabriks. Ka poole kilomeetri kaugusel on hoonestus suhteliselt hõre.

Piirkonda kodu rajamisel on esmane eluks vajalik taristu olemas vaid 4,5 kilomeetri kaugusel Kiiu alevikus ning Kuusalu alevikus, mis asub 7 kilomeetri on olemas kõik vajalikud ühiskondlikud- ja teenindusasutused - mitu kauplust, lasteaed, kool, raamatukogu, sportimisvõimalused. Planeeringualast linnulennult 3,5 km kaugusel asub Kolga laht koos rekreatsioonivõimalusi pakkuva rannaribaga. Samas asub planeeritav katastriüksus piisavalt lähedal Tallinna linnale. Piirkonna atraktiivsusest annab tunnistust kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud. Planeeritav ala on osa 22.11.2006 kehtestatud Uuetoa kinnistu detailplaneeringust. Planeeritavast alast põhja ja lõunasuunas jääb kehtima Uuetoa kinnistu detailplaneering. Läänesuunda jääb 26.11.2008. aastal kehtestatud Valkla küla, Kaberla küla, Rummu küla, Haavakannu küla Pauluse ja Bruno kinnistute detailplaneering.



Joonis 1. Väljavõtte Maa-ameti kaardiserveri planeeringute kaardilt. Eri värvidega on tähistatud algatatud, kehtestamata jäetud ja kehtestatud detailplaneeringud.

Valklaranna tee 2 kinnistu detailplaneeringuga püütakse jätkata väljakujunenud tava ning et planeeritavad hooned ei eristuks piirkonna üldpildist. Lähiumbruses ei ole ehitusjoon selgelt välja kujunenud. Eelpooltoodut analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavatele kruntidele kui ka ümbritsevale ruumile.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav hoonestus haakub piirkonna olemasolevate kui ka planeeringutega kavandatud elamute arhitektuuriga. Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ning nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiumbrusele. Küll aga mõjutab miljööd positiivselt ala korrastamine, uute, sobivate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu piirnevatel teedel, millelt on lahendatud juurdepääs. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab suhteliselt hajusa asustusega küla miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks juba olemasolevate või kavandatud hoonestuse ega looduse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine asumis olulist mõju. Analüüsid ruumi mõjusid planeeritud keskkonnale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodut analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale miljööle.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Kruntide hoonestamisel ei pea jäigalt lähtuma kontaktvööndis juba kehtivate planeeringutega kavandatavate hoonete arhitektuurist. Tänu suurele territooriumile (kehtestatud planeeringualad) ei ole erinevad hoonestusalad üheaegselt vaadeldavad. Kavandatavate hoonete arhitektuuri ja mahulise vormi määrab eelkõige ümbritsev looduskeskkond ja maastikumuster. Planeeringuga on kavandatud krundile määratud hoonestusalale üksikelamu ja 4 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Planeeritavatele kruntidele kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Koostatav Valklaranna tee 2 kinnistu detailplaneering on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu eesmärkidega. Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid hajaasustuses, mida antud planeering järgib.

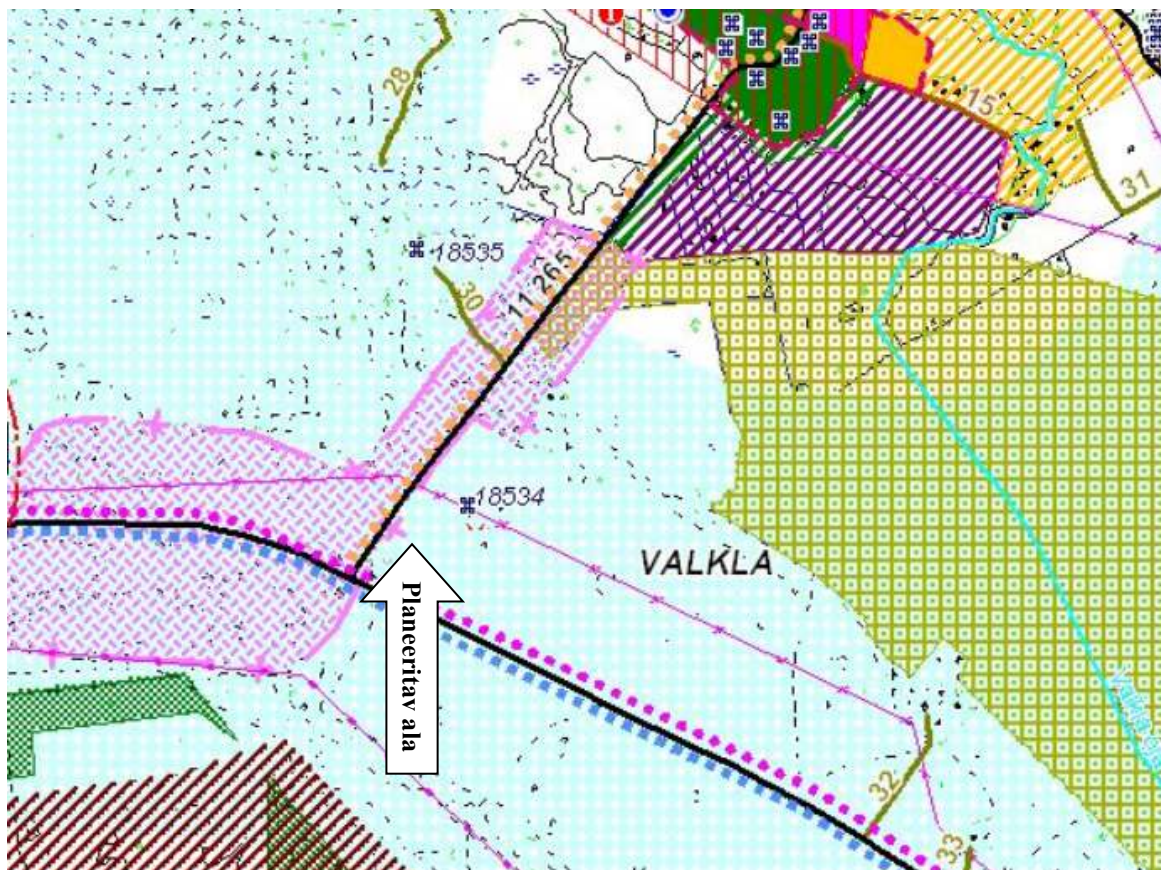
Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

Valklaranna tee 2 kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

- *Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse, arvestatud on lähikruntide hoonete mahtudega ning maastiku struktuuriga. Kasutatakse piirkonnale omaseid viimistlusmaterjale.*
- *Kavandatud hooned on mahuliselt sobivad hajaasustusse.*



Joonis 2. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu leppemärgid:



VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE

Harju maakonna teemaplaneeringu järgi läbib planeeritava krundi läänepoolset nurka maakondlik väike tuumala T9. Rohekoridori alale ei ole hoonestusalasid kavandatud. Detailplaneeringu lahendus on vastav Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule.

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 8,5 m, abihooned 7 m;

Välisviimistlus: vaba (soovitav puit, krohv, tellis);

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoarajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,2-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded kruntidel peavad olema vahemikus 20 – 45°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajoonte suund vaba, hoonete paiknemine samal õuealal üksteise suhtes vaba.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmetada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitismaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Planeeritava krundi õueala piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid - PVC kattega keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlappidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga. Piirdeaedaid ei ole soovitatav rajada hoonestusalast läänepoolsele krundi osale, et tagada rohevõrgustiku toimimine.

Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks.

4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Maakatastris registreeritud Valklaranna tee 2 kinnistu välimisi piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta. Samuti ei teha ettepanekuid uute katastriüksuste ega kruntide moodustamiseks.

4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Katusekalded planeeritavatel kruntidel vabad, kuid mitte väiksema kaldega kui 20° ning mitte üle 45°. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.7 m olemasolevast maapinnast kuna hoonestatavad alad on küllaltki tasase reljeefiga

Krundile on lubatud põhiootstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole

detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m² ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Valklaranna tee 2	4825 m ² 100% EP	1 üksikelamu 4 abihoonet	450 m ²	8.5 m 7 m	20 – 45 °

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

MP- põllumajandusmaa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiiskavandid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav ala külgneb läänepiiril riigiteega nr 11265 Valkla- Haapse (keskmine ööpäevane liiklussagedus 2021. oli 474 autot). Lubatud sõidukiirus teel nr 11265 on 90 km/h.

Planeeritava krundi õuealale juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit Valkla-Haapse teelt. Riigitee ja planeeritava krundi vahele jääb Vainu kergliiklustee katastriüksus, mis on moodustatud kehtiva Uuetoa detailplaneeringuga. Kergliiklusteede väljaehitamisega ei ole käesoleva planeeringu koostamise ajal alustatud.

Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 2 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha vee- režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Transpordiamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elamu projekteerimisel võib rakendada järgmisi müra leevendavaid meetmeid:

1. Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" kohaselt tuleks projekteeritava hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisiisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB. Hoone läänepoolne välispiire oleks soovitatav projekteerida ühisiisolatsiooniga $R'w+C_{tr} \geq 35$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on

transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

2. Akende valikul eeskätt hoone läänepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile maanteelt tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50% , siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10\lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

3. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.

Mahasõidu ehitamiseks planeeritavale alale koostatakse ehitusprojekt. 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 Transpordiamet. Käesoleva planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurga nõue (7×190 m parempöördeks ja 7×80 m vasakpöördeks Valkla-Haapse teele).

Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei jääks nähtavuskolmnurka. Planeeritavale juurdepääsuteele näha ette riigimaanteega samaväärne kate vähemalt mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni. Sajuvee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Kõik teed planeeringualal on erateed, mille väljaehitamine ning hooldamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskate, kuid keelatud pole ka teised katted. Planeeritavale krundile on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala - riigiteede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgtege kavandamist

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platidelt sadevete eemaldamine on lahendatud reljeefi planeerimisega.

Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga.

Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Võimalusel tuleks säilitada kõrghaljastus planeeringuala perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel ja privaatsuse tagamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus täpsustatakse ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektidega.
- Korraldada moodustatavatel kruntidel jäätmete sorteeritult kogumise süsteem

4.3.2 Haljastus

Planeeritava ala hoonestusala asub valdavas osas endisel põllumaal, haljastus puudub. Detailplaneeringuga on kavandatud krundile haljastuse rajamine.

Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrseid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritavate hoonete varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskooormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Planeeritav ala asub kõrge radooniohuga piirkonnas.

Elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normaalse ja suure radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonisisaldust mõõta enne ehitusprojekti koostamist ning pärast hoone kasutuselevõttu esimesel talvel teha radoonisisalduse kontrollmõõtmised esimesel korrusel või aktiivses kasutuses olevates keldriruumides. Mõõtmisi on soovitatav korrata ka järgmistel aastatel veendumaks, et hoone konstruktsioonidesse pole tekkinud pragusid. Kontrollmõõtmisi on soovitatav korrata kahe aasta möödudes ja ka hiljem. Juhul kui ruumides, kus inimesed viibivad pikemat aega, tuvastatakse normikohasest suurem radoonisisaldus, tuleb välja selgitada radooni ruumidesse pääsemise põhjused ja koostada projekt olukorra lahendamiseks.

4.3.8 Põhjavee kaitstus

Valklaranna tee 2 detailplaneeringu ala ulatuses on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Väline tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (01.03.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Esimese kasutusviisiga hoone tulekustutustöödeks peab olema tagatud vooluhulk 10 l/sek.

Planeeritavale krundile on kavandatud veevõtumahuti suurusega 30m³, mahuti paigaldamiseks esitatakse kohalikule omavalitsusele ehitise teatis koos nõutava projektdokumentatsiooniga. Mahuti tinglik asukoht on tähistatud põhijoonisel. Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Tuletõrje veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaiagaldiste päästemeeskonna toite-sisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Veevõtukoha täpne asukoht määratakse hoonete ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojektiga olenevalt projekteeritavate hoonete asukohast ja veevõtukoha vahelise kauguse nõuetest.

Hoonele kasutusloa taotlemise hetkel lähtutakse tuletõrje veevarustuse määruse kehtivast redaktsioonist, kui selles on leevendavaid erisusi võrreldes ehitusloa taotlemise hetkel kehtinud versiooniga.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (18.02.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

§ 6 lg (51) punkt 2 võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Tuletõrje vett on võimalik saada Valkla külakeskuse ühisveevärgi hüdrandist nr 6657, mis asub Valklaranna tee 30 krundi piiril. Kaugus ehituskrundist ca 1,5 kilomeetrit.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

KORRASHOID.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritaval alal paikneb Valklaranna tee 4 krundile suunduv veetorustik, teisi kommunikatsiooniliine alal ei asu. Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnovõrkudele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

4.6.2 Veevarustus

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus omal kinnistul asuvast puurkaevust, mille tootlikkus on alla 10 m³/d.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne, krundile paigaldatakse kogumismahuti (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks.

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- 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“
 - Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.
- Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritaval krundil on eelnevalt olemas liitumine Elektrilevi OÜ elektrisüsteemiga. Krundi elektriühenduseks on paigaldatud katastriüksuse piirile sokliga liitumiskilp. Liitumiskilbile on tagatud juurdepääs teemaalt. Liitumiskilpi on paigaldatud mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt

liitumislepingule. Toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alusena ja ehitatakse välja tarbija kulul.

Kruntide õue ala välisvalgustus paigaldatakse hoonete fassaadidele või eraldi õuevalgustitena. Vajadusel projekteeritakse kinnistusesed madalpingeliinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus.

4.8 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus planeeritavatel kruntidel on kavandatud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole täiendavaid side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava ala soojavarustus detailplaneeringu mahus. Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

Käesolev planeerimislahendus ei näe ette kitsendusi ega servituutide seadmist.

4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

- Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt
- kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

4.13 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kahte ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

Planeeringu elluviimise järjekord.

Projekteerimine. Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Esimeses etapis projekteeritakse ning ehitatakse välja mahasõit Valkla- Haapse riigiteelt vastavalt Transpordiameti nõuetele.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisiseste tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL