

RAVI TN 3 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

STAADIUM: Detailplaneering, algatatud

TÖÖ NR: 27/16

OBJEKT: **Ravi tn 3, Kihelkonna alevik, Kihelkonna vald**
Saaremaa

TELLIJA: Tiit Bogdanov
e-post: tiit.bocu@gmail.com
tel 605 9100

KOOSTAJA: Andro Roosileht

ARHITEKT: Mart Liho

PROJEKT: OÜ M.K. Konsultatsioonid
Reg. nr. 10571005
MTR nr. EEP000509
Aadress: Kaarli pst 9-2, Tallinn 10119
Tel. +372 6444413, E-mail: andro@mkkonsult.ee

Tallinn 2016

KÖITE SISUKORD	1
I MENETLUSDOKUMENDID	
II SELETUSKIRI	2
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	2
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	2
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3.1. Kihelkonna valla üldplaneering Kihelkonna alevikust	3
3.2. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	4
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	4
4.1.1. Üldised arhitektuurinõuded ehitistele	4
4.1.2. KAVANDATUD EHITUSÕIGUS	4
4.2 AVALIK RUUM	6
4.3 HALJASTUS	6
4.4 KESKKONNAKAITSE	6
4.5. MUINSUSKAITSE ALUNE MÄLESTUSSAMMAS	7
4.6 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	8
4.7 TULEOHUTUS	9
4.8 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	9
5. TEHNOVÕRGUD	10
5.1 ELEKTRIVARUSTUS	10
5.2. SIDEVARUSTUS	10
5.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	10
5.4. SOOJAVARUSTUS	12
6. KITSENDUSED JA SERVITUUDID	14
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID	15
7.1 DETAILPLANEERIGU KEHTESTAMISELE JÄRGNEVATE TOIMINGUTE JA TEGEVUSTE JÄRJEKORD	15
III LISAD	
Kinnisturegistri väljavõte	
Võrguvaldajate tehnilised tingimused	
Muinsuskaitse eritingimused	
IV JOONISED	
Situatsiooniskeem	DP-1
Põhijoonis tehnovõrkudega	DP-2
V KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI	

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

KIHELKONNA VALLAVALITSUS KORRALDUS 29. september 2016 nr 88 *Detailplaneeringu koostamise algatamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*

Tiit Bogdanovi avaldus

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEMATERJALID:

Saare maakonna üldplaneering (1999).

Kihelkonna valla üldplaneering 26.05.2010

(<http://www.hendrikson.ee/etlavalikudclokumendld/saaremaa.html>).

„Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule (Kihelkonna alevik, Ravi 3)“, koostaja General Invest OÜ, MKA kooskõlastus nr. 28913 (22.12.2016).

Ala kohta puudub varem kehtestatud detailplaneering.

Olemasolev maakasutus: Kihelkonna alevik Ravi tn 3 maaüksusel (katastritunnus 3010:003:0378, suurus 12113 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Planeeritava ala suurus on circa 1,4 ha.

Omanik: Tiit Bogdanov

Piirangud ja kitsendused: Maaüksusel asub Kultuurimälestiste riiklikusse registrisse kuuluv ausammas 19. sajandist (nr. 27 116).

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritava ala suurus on circa 1,4 ha. Kihelkonna alevikus Ravi tn 3 maaüksuse elamute ja abihoonete, juurdepääsuteede, tehnovõrkude, ehitiste ja -rajatiste asukoha määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Käesoleva planeeringuga kavandatakse kompaktselt asustusega piirkonda Kihelkonna alevikus olemasolevate elamualade laiendusena, sest seal on olemas tehniline infrastruktuur ning nende edasiarendamine kavandatavatele elamualadele on majanduslikult otstarbekam. Samuti soosib elamuarendust kohapeal olemasolev sotsiaalne infrastruktuur. Käesolev detailplaneering on vastavuses Kihelkonna valla üldplaneeringuga. Käsitletav maa-ala on üldplaneeringus määratud perspektiivseks väikeelamumaaks. Kinnistu jaguneb kaheks suuremaks kõlvikuks metsamaaks ja haritavaks maaks, põlluks. Kinnistu langeb laugelt lõunast põhja suunas, kõrgused jäävad vahemikku 16,20- 13,21. Ravi tn 3 kinnistule on juurdepääs põhjapiiril asfaltkattega avalikult riigimaanteelt 21182 Viki-Kurevere tee ja edelanurgast Ravi kruusakattega tänavalt. Kinnistul puuduvad täna hooned. Maaüksusel asub Kultuurimälestiste riiklikusse registrisse kuuluv ausammas 19. sajandist (nr. 27 116).

3.1. Kihelkonna valla üldplaneering Kihelkonna alevikust

Kihelkonna alevik on väljakujunenud algsest kirikukülast – traditsiooniliselt kirikukihelkonna südamesse, sadama vahetusse lähedusse, hakkas 1870.- 80. kujunema Kihelkonna keskus. Tänapäevaks on endisest kirikukülast kujunenud kompaktsed asustused ja ühiste tehnovõrkudega varustatud valla keskasula, kuhu on koondunud peamised valla poolt pakutavad avaliku sektori põhiteenused – põhikool ja lasteaed, arstiabi, raamatukogu, hooldekodu, vallamaja jne ning mitmed töökohti loonud ettevõtted. Sellest tulenevalt näeb üldplaneering ette täiendavate elamumaade arendamist olemasolevate elamumaade vahetuse läheduses, mida soosib ka juba väljakujunenud infrastruktuur ja piirkonna atraktiivsus.

Mitmekestamiseks elamispinna valikut lubatakse üldplaneeringuga Kihelkonna alevikus rajada pere- ja ridaelamuid. Üldplaneeringu järgi peab ehitusõigust taotletava krundi minimaalne suurus alevikus olema 5000 m². ehitustegevust väiksemal krundil kui 5000 m², kui elamumaa sihtotstarbega krunt on; Kavandatavate elamumaade arendamisel tuleb arvestada veel hoonestamata, kuid elamumaana kavandatud naaberlade vajadustega juurdepääsu ning tehnovõrkude ja haljastuse rajamiseks. Parima lahenduse saavutamiseks on soovitatav kavandatavate eraldiasetsevate elamualade lõikes koostada ühine kogu ala hõlmav detailplaneering (nt ala Kihelkonna-Papissaare munakiviteest põhjasuunas, ala Kihelkonna-Papissaare munakiviteest lõunasuunas jne), mille koostamise käigus lahendatakse ühiselt tehnovõrkude ja teede lahendused ning erinevate elamutüüpide paigutus, suuremate alade korral ka üldkasutatavate haljasalade paigutus; vajadusel on lubatud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaa juhtotstarbega maadele anda ärimaa ja üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas väikeettevõtluse, avalike teenuste ja puhkemajanduse arengut ning töökohtade teket elukoha lähedal. Soovituslik suund on puhkemajandusliku teeninduse, toitlustuse või majutuse arendamine; kvaliteetse elukeskkonna säilitamiseks ja tagamiseks ei tohi ärimaa kõrvalfunktsiooni arendades kaasneda olulist negatiivset mõju naaberladele (nt liiklusvoogude oluline suurenemine, müra, õhusaaste). Ärihoonete sobitamiseks keskkonda ei tohi äriliseks otstarbeks ehitatava hoone maht ületada väikeelamu mahtu ning rajatav hoone(d) peab sobima piirkonda ja moodustama ümbritsevate hoonetega ehitusliku terviku. Ärihooned peavad harmoneeruma eluhoonetega oma mahult ja arhitektuuriliselt lahenduselt; üldkasutatavate puhkealade ja laste mänguväljakute rajamiseks elukoha läheduses, tuleb suuremate elamualade arendamisel ala ulatuslikkusest tulenevalt 10% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks või puhke- ja virgestusmaaks, kuhu on võimalik rajada mänguväljakuid, palliplatse vms, kusjuures üldkasutatavate puhke- ja virgestusmaade väljaarendamine toimub arendaja ja omavalitsuse vahelisel kokkuleppel; uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada veevarustuse ja reoveepuhastuse vastavus keskkonnanõuetele; keskkonnakaitse eesmärgil, sh põhja- ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks toimub reovee kogumine reoveekogumisala piires kanalisatsiooni või kogumiskaevude abil. Pinnase ja põhjavee reostuse vältimiseks peab vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määrusele nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord väljaspool reoveekogumisalasid paiknevatel tiheasustusaladel reovee enne immutamist vähemalt bioloogiliselt puhastama; turvalisuse tagamiseks tuleb rajada täiendavalt tänavavalgustust ja paigutada lisavalgusteid. Valgustatud peavad olema eelkõige bussipeatused, ühiskondlike hoonete lähiümbrus, kõik enam kasutatavad haljasalad ja pargid ning olemasolevad ja kavandatavad kompaktsed asustusega alad.

Üldplaneeringu järgselt on Ravi tn 3 kinnistu elamumaa ja vastab oma suuruse poolest üldplaneeringus toodud lähtetingimustele, kinnistu asub detailplaneeringute koostamiseks kompaktsed asustusega alal, kus krundi minimaalne suurus 5000 m².

3.2. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Kinnistu uue registriosa numbriga 633434, katastritunnusega 30101:003:0378, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, pindalaga 12113 m² omanikuks on hr. Tiit Bogdanov.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1.1 Üldised arhitektuurinõuded ehitistele

Käesoleva planeeringulahenduse kohaselt rajatakse uus hoonestus Kihelkonna valda Kihelkonna alevikku, mis asub üksikelamu edendamiseks soodsas kohas. Planeeringuga jätkatakse piirkonna arendamist. Olemasolev Ravi tn 3 krunt jagatakse kaheks iseseisvaks kinnistuks, millele kummagile määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuga moodustavate kruntide varustamine kommunikatsioonidega ja liikluskorraldus.

Krundi POS 1 on ehitusjooned on paralleelselt naaberkinnistu hoonestusega või risti ja paralleelselt teega. Krundi POS 2 on ehitusjooned on paralleelselt naaberkinnistute hoonestusega või kinnistu piiridega. Planeeringuala moodustab ühtse arhitektuurse stiiliga terviku. Üksikelamute välisviimistluses kasutada heledaid toone. Eelistada tuleks looduslikke materjale (puitlaudist, tahatud palki, heledat krohvitud pinda, fassaadikivi jms). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puidu imitatsiooniga plastaknad jms). Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Müratsoonis üksikelamute ehitamisel on kohustuslik kasutada hoone piirdeelemente, mis vastavalt tehnilistele näitajatele tagaksid eluruumidele esitatavate nõuete täitmise ka avade mürapidavuse osas (nt kolmekordsed pakettklaasid, kahekordsed pakettklaasid koos lisaraamis ühekordse klaasiga vms).

Piirdeaiad on lubatud rajada mööda elamukrundi piire. Vörk-, metallaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,2 meetrit. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud. Planeeritavate hoonete katuse kaldeks näha ette 15° - 45°.

Välisviimistlus – puitlaudis kombineerituna looduskiviga ning krohviga;

Katus – kivi, plekk, roog (toonid – hall, pruun);

Piirdeaiad peavad olema miljöösse sobivad, tänavapool puitid kõrgus kuni 1,2 m. Kruntide vahelised vörkpiirded kuni 1,5m. Paralleelselt piirdeaiaga võib istutada heki. Mälestisele juurdepääsutee ääristamisel ja vajaduselt krundist eraldamisel, samuti mälestise ümbruse stiilikohaseks kujundamiseks, koostada terviklahenduse kavand koostöös Muinsuskaitseametiga.

Kavandata sokli kõrgus 30-60cm, vajadusel maapinda tõsta ühtlaselt kuni 50cm;

Projekteeritavad hooned tuleb lahendada ühtses miljöös;

Keelatud on kasutada erksaid värve (n.ö. tugev sinine, kollane, punane, roheline);

4.1.2. KAVANDATUD EHITUSÕIGUS

Ravi tn 3 katastriüksuse piire muudetakse nii, et tekib kaks iseseisvat maaüksust: 2 üksikelamu krunti. Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 23.

oktoobri 2008.a. määruse nr 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord (RT I 2008, 46, 260) järgi.

Üksikelamu kruntidele määratakse ehitusõigus, juurdepääsud ning lahendatakse tehnovõrkudega varustamine. Juurdepääs üksikelamu kruntidele on määratud olemasolevalt teelt ja tänavalt. Maksimaalselt võib olla üksikelamul kuni üks maapealne korrus ja katusekorrus, kuid kõrgust üksikelamul mitte üle 7,5 meetri ja abihoonel 6,0 meetrit. Abihooned on 1 korruselised. Detailplaneeringuga on ettenähtud lubatud hoonete arv 3, millest üks üksikelamu ja kaks abihoonet.

Keelatud on kuni 20 m² ehitiste paigutamine teekaitsevööndisse ning kuni 20 m² ehitiste paigutamine krundi piirile lähemale, kui 5 m.

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse hoonete ehitisealuste pindade summat (ehitise ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa).

Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused (tabelina) on esitatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel DP-2.

Moodustatavad krundid:

Pos nr 1 Krundi suurus - 5261 m²

Maksimaalne ehitisealune pind - 400 m² (sh kaitsevööndis kuni 200 m²)

Hoonestuse maksimaalne suletud brutopind - 600 m²

Maksimaalne kõrgus maapinnast 7,5 m, abihoonel 6,0 m

Maksimaalne korruselisus – 2 korrust väikeelamul, 1 korrus abihoonetel

Sihtotstarve elamumaa (001; E) - 100 %

Hoonete arv - 3

Aadressi ettepanek – Ravi tn 3a

Parkmiskohatade arv krundil – 3

Pos nr 2 Krundi suurus - 6852 m²

Maksimaalne ehitisealune pind - 400 m²

Hoonestuse maksimaalne suletud brutopind - 600 m²

Maksimaalne kõrgus maapinnast 7,5 m, abihoonel 6,0 m

Maksimaalne korruselisus – 2 korrust väikeelamul, 1 korrus abihoonetel

Sihtotstarve elamumaa (001; E) - 100 %

Hoonete arv - 3

Aadressi ettepanek – Ravi tn 3

Parkmiskohatade arv krundil - 3

PLANEERINGU NÄITAJAD:

Planeeritava ala suurus 1,4 ha Brutopind kokku – 1200 m²

Maksimaalne üksikelamu kõrgus – 7,5 m, abihoone kõrgus 6,0 m.

Maksimaalne korruselisus – 2 korrust väikeelamul, 1 korrus abihoonel

Planeeritud kruntide arv – 2

4.2 AVALIK RUUM

Planeeritavat ala ümbritseva kontaktvööndi kirde ja kagu osas on valdavalt üksikelamute piirkond, ühepere üksikelamutele mõeldud maa-ala. Läänes Ravi tn 1 kinnistul asub sotsiaalasutus. Planeeritav ala jätkab olemasolevat üksikelamute maa-ala, kus ei ole vajadust avaliku ruumi järele.

Planeeringuga ei nähta ette avaliku kasutusega sotsiaalmaa maaüksuseid küll luuakse detailplaneeringu alale avalikult kasutatav teemaa servituut mälestiseks oleva ausamba külastamiseks.

4.3 Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal asub planeeringu tee poolses osas. Krundil pos nr 2 on kasutuses olev põllumaa, mis jääb pos 2 osas ka edaspidi põllumaaks. Planeeritavatele elamukruntidel säilitada maksimaalselt olemasolevat madal- kui kõrghaljastust. Soovitav on koostada haljastusprojekt, mis võtaks arvesse krundi asukohta ja sinna rajatud hoone(te) eripära. Analüüsida ja kirjeldada haljastusprojektis ajaloolise puittaimestiku liigirikkust ja struktuuri. Kompenseerimiskohustusena tuleb täiendada ala uute ja paikkonnas leiduvate traditsiooniliste puu ja põõsaliikidega.

Kodude haljastusel on looduse muutmisel ja elukeskkonna kaunistamisel suur tähtsus. Lisaks täidavad puud ka tuulekaitse ülesannet ja piiravad krundi ruumiliselt. Läheduses on tihti kõõgililja- või õunaaed, kus toitu kasvatatakse enda tarbeks. Krunt koos õue, viljaaia ja kõrvalhoonega võiks moodustada visuaalselt, ruumiliselt ja funktsionaalsuselt ühtse üksuse. Krundi ja haljastuse loomine on piirkonniti erinev ning sõltub loomise ajast ja peremehe rahalistest võimalustest, aga samuti suhtumisest krundi ja haljastuse kujundamise, selle funktsioonidesse ja väljanägemisse.

Olemasolev loodusmaastik on samuti tihtipeale hoidmist väärt, esiteks saab sealt inspiratsiooni ja teiseks palju väärtuslikke andmeid millised on tingimused taimede kasvamiseks ja tunnetab paiga vaimsust ja meeleolu.

Koduaed sobitub oma kohale maastikus, kui on valitud taimed, mis sobivad antud pinnasega ja valgusega ning ei mõju keskkonnas võõralt.

4.4 Keskkonnakaitse

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud vastavaid rajatise ja tegevusi.

Jäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Kihelkonna Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida jäätmekäitlusleping vastavat litsentsi omava firmaga ning liituda korraldatud jäätmeveoga.

Üksikelamute detailplaneerimisega piirkonna keskkonna olukord ei halvene ja ei kaasne täiendavaid keskkonnamõjusid tingimisel, et edaspidistes projekteerimisstaadiumites ning eksploatatsioonil

tagatakse kõikide kehtivate keskkonnanõuetega nõuete täitmine ja headest tavadest kinnipidamine ning jälgitakse planeeringuga kindlaksmääratud tingimusi. Planeeritavatele üksikelamule nähakse ette õhk-vesi või maakütte soojuspumba ja tahkekütte võimalus.

4.5. MUINSUSKAITSE ALUNE MÄLESTUSSAMMAS

Maaüksusel asub Kultuurimälestiste riiklikusse registrisse kuuluv ausammas 19. sajandist (nr. 27 116). Planeeringu eesmärk on lisaks elamuehituseks sobivate kruntide loomisele tagada ka samba säilimine ja heakord. Hoonestatud ja heaperemeheliku omanikuga krundil asuval mälestisel on oluliselt väiksem oht sattuda vandaalitsejate küüsi või saada vigastatud kukkuvat oksa või murduvat puu läbi. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku lubada hoonestada kaitsevööndi alal. Lubatud on hoonestusala määrata mälestise 50 m kaitsevööndisse kuni 25 m kaugusele mälestisest, planeeringu põhijoonisel toodud ehitusõiguse alal. Eritingimus kehtib ainult mälestise kaitsevööndisse kavandatud hoonestusalale: planeeringus Pos. 1 kavandatule. Pos. 2 hoonestusalale tingimusi ei ole vajalik seada.

Detailplaneeringu alal asuva mälestise kohta on koostatud Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule, Seotud objekt: Kinnismälestis „Mälestussammas“ reg nr 27166 ((03.12.2016 töö MET 2016-01, koostaja Inna Ligi (VS 634/2012)).

Muinsuskaitse eritingimused on lisatud ka detailplaneeringule ja on selle oluliseks osaks. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb täita alljärgnevat soovitusi ja ettepanekuid.

4.5.1. Mälestiste vaadeldavus

Säilitada mälestussamba visuaalne sidusus ja vaadeldavus vaatekoridorina üle Ravi tn 1 kinnistul asuvate tiikide Mustjala – Kihelkonna-Tehumardi tee nr 21102 ja Viki-Kurevere tee nr 21102 ristmikuga. Põhjendus. Ravi tn 1 kinnistu üldplaneeringukohane maakastus on üldkasutatava hoone või rajatise maa-ala.

4.5.2. Mälestisele juurdepääsu tagamine

Juurdepääsuks mälestisele on lubatud kavandada jalgtee Viki-Kurevere teelt nr 21182 Ravi tn 1 ja 3 kinnistu piiril naabruskokkuleppena. Põhjendus. Vastavalt üldplaneeringule on kavandatud jalgtee sisendkoha Ravi 1 kinnistul tuletõrje veehoidla -tiik, mis eeldab vastava veevõtukohta korrastamist kohaliku omavalitsuse poolt. Jalgtee alguse võib tähistada vastava viidaga ja mälestist tutvustava teabega. Jalgtee kattematerjali valikuks kasutada sobivat looduslikku materjali, mis sobituks nii keskkonna maastikureljeefiga ja oleks lihtne ja otstarbekal moel hooldada. Viitade või teabevahendite puhul tuleb nende paigaldamiseks saada Maanteeameti igakordne eelnev nõusolek vastavalt Liiklusseaduse § 5³ ja § 6.

4.5.3. Hoonestuse rajamine.

Lubatud on hoonestusala määrata mälestise 50 m kaitsevööndisse kuni 25 m mälestisest planeeringu eskiisil näidatud alal. Eritingimus kehtib ainult mälestise kaitsevööndisse kavandatud hoonestusalale: planeeringu eskiisis pos. 1 kavandatule. Pos. 2 hoonestusalale tingimusi ei ole vajalik seada. Hoonestuse mahtude ja materjalid valikul pos. 1 on lubatud põhihoone ja kahe abihoone ehitisealuseks pinnaks kokku kaitsevööndis kuni 200 m². Põhjendus. Ajalooliselt on olnud kaardimaterjali alusel kinnistu samas piirkonnas üks hoone ja olemasolevalt on planeeritud ehitusala kavandatud kaitsevööndisse. Lubatud lahendus ei vähenda oluliselt mälestisele olemasolevat vaadeldavust.

4.5.4. Haljastus.

Lubatud on olemasolevat kõrghaljastut kogu 50 m kaitsevööndi ulatuses korrastada (minimaalselt eemaldada). Analüüsida ja kirjeldada planeeringuetapis võimalikku ajaloolist puittaimestiku liigirikkust ja struktuuri. Kompenseerimiskohustusena tuleb täiendada ala uute ja paikkonnas leiduvate traditsiooniliste puu ja põõsaliikidega. Kaitsevööndisse jäävale uuele õuealale ja selle ümbrusesse on soovitatav istutada uusi viljapuid ja põõsaid. Lubatud on rajada tarbeaed. Põhjendus. Mälestise 50m kaitsevöönd, mille kultuuriväärtuslikuks struktuurilemendiks on mälestist ümbritseval maa-alal olemasolev kõrghaljastus.

4.5.5. Piirded ja mälestise ümbrus.

Käesolevad eritingimused ei käsitle krundi piirete valikuid, lähtutakse üldistest põhimõtetest ja soovistest. Uut tekkivat krundi võib piirata vastavalt krundi kasutamise sisevajadustele nt. lemmikloomade liikumise piiramiseks või lastele turvalisuse tagamiseks. Tänavapoolse piirde ruumilise ja materjalikasutuse valikul lähtuda kogu tänava ühtsest kujundusstiilist. Sobilik oleks ka kiviaed. Naabritevahelised piirded võib teha võrkaiana vastavalt naabruskokkulepetele. Mälestisele juurdepääsutee ääristamisel ja vajaduselt krundist eraldamisel, samuti mälestise ümbruse stiilikohaseks kujundamiseks, koostada terviklahenduse kavand koostöös Muinsuskaitseametiga.

Piirdeaia ja haljastuse kavandamisel riigiteega külgnevale alal tuleb arvestada, et see ei piiraks nähtavust (piirdeaia kõrgus maksimaalselt 0,9 m) ning oleks vastupidav riigitee hooldamisest tulenevatele mõjuritele (koormus lumetõrjel ning libedusetõrjeks kasutatavad soolad). Soovitatav on piirdeaiaid rajada väljapoole ristumiskoha nähtavuskolmnurki.

4.5.6. Tehnovõrgud.

Lubatud on vastavalt planeeringulahendusele rajada läbi mälestise kaitsevööndi vee ja kanalisatsiooniühendustrassid kavandatavate elamute ühendamiseks aleviku ühiskanalisatsiooni ja veevarustusega liitumiseks.

4.5.7. Ehitamine mälestise kaitsevööndis.

Nii hoonete kui rajatiste ehitamise alustamisel taotleda lisaks kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud ehitustegevuse alustamise loale ka Muinsuskaitseametist tööde tegemise luba.

4.6 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale Ravi tn 3 kinnistule on põhjapiiril asuvalt asfaltkattega avalikult riigimaanteelt 21182 Viki-Kurevere tee ja edelanurgast Ravi kruusakattega tänavalt. Planeeritavatele kruntidele POS 1 nähakse ette juurdepääs Viki-Kurevere teelt. Krundile pos 2 on ette nähtud juurdepääs Ravi tänavalt. Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiselt, mis täpsemalt lahendatakse üksikelamu projekti koosseisus. Parkimiskohtade katteks soovitatavalt kasutada betoonkivi või murukivi. Parkimiskohtade vajadus arvatud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad” järgi.

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid. Projektikohaselt rajatavate teede ja võrkude rajamine tuleb teostada enne üksikelamutele ehituslubade väljastamist.

Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgse mahasõidu ja tee Pos 1 ja 2 ning sellega seonduvad rajatised, madal-ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.

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.

Posn nr 1 mahasõidu kui avalikult kasutatava riigitee osa ehitamiseks on vajalik tee ehitusprojekt, mis koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist. Mahasõidu projekteerimiseks taotlema projekteerimiseks tehnilised tingimused, ehitusloa mahasõidule väljastab Maanteeamet. Projekteerimisel tagada nähtavuskolmnurgad rahuldaval tasemel. Tagada nähtavuskolmnurgad minimaalsete mõõtudega 7x80 m. Nähtavuskolmnurgad tuleb tagada enne juurdepääsutee kasutuselevõtmist.

Mälestise juurde nähakse ette jalgteed servituut, mis on mis tagab mälestisele juurdepääsu jalgsi liikuvatele inimestele. Mälestisele ettenähtud juurdepääsuservituut ei too kaasa parkimiskohatade vajadust.



4.7 TULEOHUTUS

Planeeritavad hooned tuleb ehitada minimaalselt tulepüsivusklassi TP3 nõuetele. Hoonetevahelised tuleohutuskujaks näeme ette vähemalt 8 m, mis on vastavuses normidega. Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga. Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida:

Tuleohutuse seadus 05.05.2010

Majandus- ja taristuministri määrus 02.06.2015 nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Majandus- ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“

Projekti tuleohutusosa koostamisel kasutati standardeid:

EVS 812-2:2014- Ehitiste tuleohutus: Ventilatsioonisüsteemid

EVS 812-3:2013/AC:2013/AC:2014-Ehitise tuleohutus: Küttesüsteemid

EVS 812-6:2012+A1:2013-Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2008/AC:2011-Ehitiste tuleohutus: Ehitistee esitatava põhinõude. Tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

Planeeritavate eluhoonete eluruumidesse paigaldada autonoomsed tulekahjusignalisatsiooni andurid. Majja paigutada 6 kg pulberkustuti ja kustutustekk.

Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012 "Tuletõrje veevarustus".

Tuletõrjevesi on planeeritaval alal lahendatud tuletõrje veevõtu koha baasil, mis asub kohe kõrvalkinnistul Ravi tn 1.

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja tuletõrjeveevõtukohale peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, tuleb viivitamatult rajada muu läbipääs suletavasse lõiku või üles seada ümbersõiduvõimalust näitav viit.

4.8 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a.

Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitusel ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks. Loomulikult ei vähenda planeerimine üksi ühiskonnas eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitav kogu ala ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamine, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovialgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab kuritegevuse riske ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);

•Hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 809-1:2002. Varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 247962.

Planeeritaval krundil pos nr 1 on olemasolev elektriliitumisleping nr. 247856, vastavalt lepingule on võrguühenduse läbilaskevõime 3x16A. Vastavalt liitumislepingule võrguettevõtja projekteerib ja ehitab pos nr 1 liitumispunkti.

Krundile pos nr 2 saadakse elektrivarustus lähimast maakaablist, mis paikneb Ravi tn 2 kinnistu piiril Ravi tänaval.

Liinide (kaablite) trassid ühitatakse teedega ja jaotus-liitumiskapid nähakse ette krundi piirile ligipääsetavatesse kohtadesse.

Planeeritavatele üksikelamu krundile elektrienergiaga varustamine on ettenähtud maakaabliga 10/0,4 kV alajaama toitefiidril.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise alusel.

5.2. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse mobiilse side baasil. Uusi sideliine ei planeerita Planeeritavale alale jäävatele olemasolevatele liinirajatistele seatakse vajadusel servituudid.

5.3. VEEVARUSTUS

Vastavalt Kuressaare Veevõrk 20. oktoober 2016.a. liitumistingimustele NR 2412 liitumispunkt veevarustuseks liitumiseks teha Ravi tn veekaevust (märke joonisel). Veetoru andmed De40. Kaevu sügavus ei ole teada ja tuleb välja selgitada projekteerimistöde käigus. Kaevu, liitumistorule tuleb paigaldada sulgarmatuur. Nimetatud kaev jääb hilisemaks liitumispunktiks ühisveevärgiga. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,5 bar.

Nõuded veesisendile ja sulgarmatuurile. Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojekt. Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõudeid. Kinnistu(te) veesisend De32 Pe, rõhuklass PN10. Kinnistu jagamisel tekkivate kruntide piirile paigaldada iseseisvad maakraanid DN25.

Nõuded veemõõdusõlmele. Kinnistu piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemõõdusõlme. Veemõõdusõlm peab asuma veesisendi hoonesse suubumise kohas, kuivas ja valgustatud ruumis, kus puudub veearvesti külmumise oht või kuivas ja soojustatud veemõõdukaevus allpool külmumispiiri. Veemõõtur tuleb paigaldada horisontaalselt vastava konsooli vahele. Veemõõdusõlme paigaldatav veearvesti DN15, L 110mm, Q3 2,5 m³/h.

KANALISATSIOON

Vastavalt Kuressaare Veevärk 20. oktoober 2016.a. liitumistingimustele NR 2412 liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga liitumiseks teha Ravi tn kanalisatsiooni kontrollkaevu K53. Kaevu kõrgusmärgid on maapinnal 13,86 ja kaevu põhjas 12,51.

Nõuded liitumistorustikule. Vastavus standardile: Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2013 ja EVS 846:2013 toodud nõuetele.

Torustik hoonest kuni liitumispunktini rajada väliskanalisatsioonitorudest. Kanalisatsioonitorustiku puhastamiskulude vähendamiseks ja võrgu häireteta toime tagamiseks tuleb torustik projekteerida ja ehitada nii, et sellesse ei settiks tahkeid osakesi. Selleks antakse torustikule sõltuvalt toru läbimõõdust sobiv lang. Isevoolse kanalisatsioonitorustiku rajamise minimaalseks languks on 1/De.

Paigaldussügavus: Torustik, mille lagi on rajatud kõrgemale kui 1m allpool maapinda, tuleb soojustada maa sisse paigaldamiseks ette nähtud soojusmaterjalidega. Täpne soojustamine ja/või koormusjaotusplaadi paiknemine lahendatakse projektis.

Kanalisatsioonikaevud: Torustike hoolduseks vajalikud kontrollkaevud paigaldada teleskoopilised, sõidetaval alal malmist luugiga. Isevoolsele torule tuleb paigaldada kontrolltorud või vaatlustorud iga toru läbimõõdu, kalde, suunamuutuse või kõrvalühenduse korral, kinnistu piirile või kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avaliku maa poole, sirgetel torulõikudel vähemalt 100 m vahedega.

Reoveepumpla: Projekteerimistööde käigus tuleb välja selgitada kas elamu teenindamiseks tekib vajadus individuaalpumpla väljaehitamiseks.

Paisutuskõrgus: Kinnistul peab olema tagatud reovee paisutuskõrgusest (maapinnast) allpool paiknevate ruumide kaitse ülejutuste eest.

Sademe- ja dreneaživete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud! Sademeveed immutatakse oma krundil olevale haljasalale. Krundtide vertikaalplaneeringuga ei tohi juhtida vett naaberkinnistutele ega riigitee äärsele alale, mis võiks muuta riigitee niiskusrežiimi ja konstruktsioone ohustada. Sademeveed juhtida hoonetest eemale. Immutamiseks on lubatud kasutada spetsiaalseid immutusbokse, kuid tuleb jälgida, et pinnases vee tase jääks allapoole immutustasapinda.

LIITUMISPROJEKT JA EHITAMINE - Liitumiste rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt, mille kavandamiseks on lubatud kasutada nendeks töödeks tegevusluba omavat ettevõtjat. Projekt peab vastama kehtivatele projekteerimisstandarditele ning –eeskirjadele. Liitumisprojekt esitada kooskõlastamiseks AS Kuressaare Veevärgile. Peale kooskõlastuse saamist on õigus alustada ehitustöödega. Ehitustööd tuleb teostada vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastutus töö tulemuslikkuse ja kvaliteedi eest kannab kinnistu omanik, kuna töövõtuleping sõlmitakse tellija (omanik) ja töövõtja vahel.

Peale liitumist ÜVK-torustikega ja enne kaeviste tagasitaitmist pinnasega kutsuda kohale Kuressaare Veevärgi esindaja, kes vormistab tööde üleandmise-vastuvõtmise akti. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni teenuse kasutamiseks tuleb sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping. Teenuslepingu sõlmimise aluseks on tööde üleandmise-vastuvõtmise akt ja vee-ettevõttele esitatud teostusjoonised.

5.4. SOOJARUSTUS

Käesoleva planeeringuga soojavarustusele üldtingimusi ei määrata. Kavandavate hoonete soojavarustus toimub lokaalsena. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleks energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel. Soojavarustuse lahendamisel arvestada, et kui küttesüsteemina kasutatakse maakütet, siis tuleb

lähtuda veeseadusest ja selle alusel välja antud alamaktidest. Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektrikütet, pelletikütet vms.

Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamis- ja hoolduskuludega küttesüsteemi, on soovitatav rajada maaküte ehk maasoojuspump.

Maasoojuspump on keskkonnasõbralik

- Puudub suits, tuhk, tahm ja tolmu
- Puudub kütusehais
- Maakütte 4 erinevat liiki on:
 - maapind (horisontaalne või spiraalne maakollektor)
 - soojuspuurauk (energiapuuraug), kinnine süsteem (vertikaalne)
 - energiakaev (puurkaev), avatud süsteem (vertikaalne)
 - veekogu (pinnavesi, veekollektor)

Planeeringu alale on lubatud horisontaalne või spiraalne maakollektor. Nii horisontaalse kui spiraalse kollektori torustik ei kahjusta ehitusjärgselt maastiku visuaalset ilmet, kuna asuvad maa all ning rajamisjärgselt viiakse läbi haljastustööd. Põhjavee reostamise oht tekib ainult siis kui on eiratud paigaldusnorme.

Nõuded maakollektori paigaldamisel

- Maakollektori torustiku paigaldamiseks peab olema tehtud tööjoonis. See tagab vajaliku teabe torustiku paiknemise kohta maapinnas
- Maakollektorina on soovitatav kasutada plastiktoru PEM 40 x 2,4
- Maakollektor paigaldatakse 1 m sügavusele ning torude vahekaugus peab olema vähemalt 1 m
- Ühe maaküttekontuuri pikkus on maksimaalselt 400 m . Rohkem kui ühe maaküttekontuuri kasutamisel tuleb paigaldada vooluhulkasid reguleerivad ventiilid.
- Kui maakütte torude vahekaugus üksteisest või teistest objektidest on alla 1 meetri, siis tuleb need isoleerida kummiisolatsiooniga (seinapaksusega 13 mm) ja ümbritseda kõva koorikuga.
- Maakollektori torude omavaheliseks ühendamiseks peab kasutama keevismuhvi, mitte keermesmuhvi (keermesmuhv võib hakata lekkima) Läbiviigud ehituskonstruksioonidest (majja sisenevad torud) peavad olema hästi isoleeritud

Kuna horisontaalse maakollektori paigaldamiseks on nõutav piisavalt suur maatükk, siis otstarbekam oleks paigaldada spiraalne kollektor. Spiraalsed kollektorid kujutavad endast kahe meetri kõrguseid torukujulisi spiraale , kus külmakandevedelik liigub ülalt alla. Spiraalkollektorid paigaldatakse kolme meetri sügavustesse puuritud aukudesse ning ühendatakse vastavalt vajalikule soojushulgale. Üks spiraal võtab enda alla keskmiselt 8-10 m² maad. Jadamisi võib ühendada kuni 5 spiraalkollektorit. Spiraalkollektorite ühendused koondatakse koondkollektorisse, kust viiakse magistraaltorustik elamusse, väiksemate süsteemide puhul tuuakse magistraalid otse tehnoruumi.

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

Võib kaaluda planeeritavate üksikelamute kütteallikaks ka õhk-vesi tüüpi soojuspumpa, koos tahkekütte kaminahjuga (puit).

6. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel kinnistutel ei ole Natura 2000 alasid ja teisi looduskaitseobjekte ega –alasad. Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel detailplaneeringu alal asub ausammas 19. sajandist (nr. 27 116). Planeeritav ala ei asu Saare maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

Täiendavalt kitsendavad planeeritavad ala:

- 21182 Viki-Kurevere teekaitsevöönd 50m (Pos 1)
- Kohaliku tee (Ravi tn) teekaitsevöönd 10m
- Elektrimaakaabel 1-20 kV (Keskpingeliin) 1 m mõlemale poole liini teljest. (Pos 1 ja 2)
- Telia kaabli kaitsevöönd 2 m. (Pos 1)
- Mälestise kaitsevöönd 50 m (Pos 1)

Planeeringuga moodustatavat krunti pos 1 tuleb koormata servituudiga jalgsi juurdepääsu tagamiseks avaliku kasutusega 21182 Viki-Kurevere teelt juurdepääsu tagamiseks kultuurimälestisele. Detailplaneering teeb ettepaneku realservituudid seada kohe, peale käesoleva planeeringu kehtestamise ja katastriüksusteks jagamise järel, ja enne võõrandamist uutele omanikele, et vältida koormatistest tulenevaid võimalikke erimeelsusi tulevaste naabrite vahel.

Kitsenduste ja realservituutide seadmine toimub vastavalt Asjaõigusseadusele (RT I 1993, 39, 590 - RT I 2007 24,128).

Realservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Realservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on realservituudi teostamisel abistava tähendusega.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Teistele isikutele kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Realservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Realservituut tekib kinnisturaamatusse kandmisega. Kinnistaja kasuks realservituuti võib seada või sellega kinnisasja koormata ainult omanik. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID

7.1 Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

- Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega. Planeeringujärgselt tehtavad ausamba hooldustööd.
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Teedega seonduvate rajatiste ning tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
- Valmisehitatud hooned saavad kasutusloa.