

Tellija: MUSTJALA VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	11
	jooniseid	3

SISUKORD

1. ÜLDOSA	
Planeeritav ala.....	3
Detailplaneeringu algataja.....	3
Lähtematerjalid.....	3
2. PLANEERINGU EESMÄRK.....	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	
3.1 Planeeritava ala asukoht.....	3-4
3.2 Planeeritava kinnistu andmed.....	4
3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused.....	4
3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
4. PLANEERINGU LAHENDUS	
Planeeringu üldlahendus.....	5
Hoonestus.....	5-6
Juurdepääsude lahendus.....	6
Piirded.....	6-7
Haljastus ja heakord.....	7
Keskkonnatingimused.....	7-8
Tuleohutus.....	8
Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused.....	9
Tehnovõrgud.....	9-10
5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	10
JOONISED	
Situatsiooniskeem M 1:10000	
Tugiplaan M 1:1000	
Planeeringu joonis M 1:500	
LISAD	

MUSTJALA VALD, LIIKÜLA KÜLA, HÄRJAKOPLI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala: Mustjala vald, Liiküla küla, Härjakopli mü.

1.2. Detailplaneeringu algataja: Mustjala Vallavalitsus

1.3. Lähtematerjalid

- Mustjala Vallavolikogu otsus nr. 33 22.05.2009 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta
- Saare maakonnaplaneering
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused"
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas DP Projektbüroo, mai 2009)
- OÜ Jaotusvõrgu saarte piirkonna poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 167091 30.09.2009.

2. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu eesmärk maaüksusele ehitusõiguse määramine õlleköök-kõrtsi, kämpingu tüüpi majutushoonete ja puhkerajatiste ehitamiseks, maaüksuse sihtotstarbe määramine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeeritava kinnistu suurus 6,11 ha.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritavaks kinnistuks on Härjakopli mü. Liiküla külas.

Maaüksus asub Saaremaa põhjaosas Mustjala vallas Liiküla külas. Planeeringu ala paikneb maakonna keskusest Kuressaare linnast ca 45 km kaugusel.

Maaüksus piirneb põhjast Orissaare – Leisi – Mustjala maanteega, idast, lõunast ja läänest eramaadega.



● Planeeritava ala asukoht

3.2 Planeeritava mü. andmed seisuga 04.09.2009

Härjakopli mü. suurus	6,11 ha
Katastritunnus	48301:006:0455
Kinnistu sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Registriora nr.	3372834

3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kehtiv üldplaneering ja detailplaneeringud planeeritaval alal puuduvad.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Teeseadus	ca 1,25 ha	Orissaare – Leisi - Mustjala maantee teekaitsevöönd 50 m teeteljest
Teede- ja sideministri määrus nr 55 Tee projekteerimise normid ja nõuded	ca 1,30 ha	Orissaare – Leisi - Mustjala maantee sanitaarkaitsevöönd 50 m sõidutee servast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus, Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	ca 0,57 ha	10 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini, madalpingekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemal pool maakaablit

3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritavaks kinnistuks on Härjakopli mü. Liiküla külas. Planeeritava ala suurus on 6,11 ha.

Maa-ala on suuremas osas kaetud segametsaga, kus on üksikuid lagendikke. Kinnistuidaservas on ca 0,5 ha ulatuses lagedat rohumaad. Absoluutkõrgused on vahemikus 12,0 – 15,0 m. Madalaim osa asub maaüksuse loodenurgas ja kõrgem ala idaosas.

Mulla tüüpidest on ülekaalus rähkne gleimuld ning vähesel määral põhjaosas klibumuld ja lõunatipus küllastunud turvastunud muld. Mullastiku tüüp viitab liigniiskusele antud piirkonnas. Kinnistuidõunapoolne osa on enamuse ajal aastast märg ja osaliselt vee all. Nimetatud alal paikneb väike oja, mis vähesel määral juhib liigvett maa-alalt ära mere poole.

Maaüksus on hoonestamata.

Kinnistut läbib 10 kV elektriõhuliin.

Juurdepääsuteena on kasutusel Orissaare – Leisi – Mustjala maanteelt suunduv pinnaste.

4. PLANEERINGU LAHENDUS:

4.1 Planeeringu üldlahendus

Kinnistule on mõeldud rajada õlleköök koos kõrtsiga. Aktiivse puhkuse harrastamiseks on territooriumile lisaks kõrtsile kavandatud kiigeplatsi ja mänguväljakute ala, kuhu on võimalik rajada näiteks palliplatsid, minigolf, laste mänguväljakud, väike vabaõhulava, pingid jmt. Õlleköögist teisele poole juurdepääsuteed puude alla on kavandatud väikesed kämpingutüüpi majutushooned.

Maa-ala lõunapoolsele alale on kavandatud maastiku kujunduselemendina väikene tiik, mis lisab territooriumile atraktiivsust ning tiigi ümbrusesse piknikukohad kergete varjualustena.

Juurdepääs alale on kavandatud Orissaare – Leisi – Mustjala teelt mööda olemasolevat pinnasteed, mille asemel tuleb rajada nõuetekohane juurdepääsutee.

4.2 Hoonestus

Planeeringu põhijoonisel on markeeritud planeeritud hoonestatav ala, puhkerajatiste ala, parkimise ja manööverdamise ala ja säilitatav metsa ala. Hoonestatavale alale tohib ehitada ühe kõrtsi – õlleköögihoone. Hoonesse on kavandatud ruumid õlle valmistamiseks näitamaks küllastajatele kuidas ehtsa saare koduõlle valmistamine käib, teisele poole hoone osasse tulevad kõrtsi ruumid ning ärklikorrusele on kavandatud majutusruumid. Kõrtsist teisele poole teed markeeritud hoonestatavale alale on kavandatud kämpingumajakesed. Kämpingumajakeste arvu määratud ei ole, ühe kämpingu maksimaalne ehitusalune pind tohib olla 30 m² ning kogu majakeste ehitusalune pind 180 m². Kämpingu hooned paigutada lagedamatele kohtadele, et võimalikult vähe oleks vaja langetada olemasolevat kõrghaljastust, samuti tagab kõrghaljastus rohkem privaatsust.

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:

Toitlustus- ja teenindushoone maa 5%
Majutushoonete maa 10%
Puhkerajatiste maa 10%
Looduslik haljasmaa 75%

Lubatud hoonete maks arv krundil:

1 toitlus-, teenindus- ja majutushoone +
kämpingumajakesed ehitusaluse pindalaga
180 m² (arvu määratud ei ole)

Toitlus-, teenindus- ja majutushoone e õlleköök-kõrts

Ehitiste maks korruselisus:	1 korrus + katusekorrus
Hoone maks kõrgus:	7,5 m
Suurim ehitusalune pind:	150 m ²)
Katusekalle:	kahepoolse viilkatusega 30-42 kraadi,
Välisviimistlus materjalid:	
Välisseinad:	puit, palk, looduslik kivi
katusematerjal:	puit, roog, katusekivi
sokliosa:	betoon või looduslik kivi
Tulepüsimisklass	TP3.

Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

Värvilahendustena kasutada tagasihoidlike naturaalseid toone.

Kämpingu tüüpi majutushooned:

Lubatud ehitusalune pind hoone kohta:	30 m ²
Lubatud kogu ehitusalune pind	180 m ²
Hoone maks kõrgus:	4,0 m
Katusekalle:	vaba, kõik hooned ühesuguse kaldega
Välisviimistlus materjalid:	
Välisseinad:	puit, palk, looduslik kivi
katusematerjal:	puit, roog, katusekivi
sokliosa:	betoon või looduslik kivivõi postvundament

Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.

Värvilahendustena kasutada tagasihoidlike naturaalseid toone.

Krundile planeeritud hooned peavad moodustama ühesuguse arhitektuuri ja materjalikäsitlemisega hooneterühma.

Hoonete harjajoont määratud ei ole, pigem lähtuda hoone paigutamisel krundile ilmakaartest.

Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti koostatavast projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras. Ehitised ja rajatised püstitatakse kohalike omavalitsuste volikogude poolt kinnitatud detailplaneeringute alusel vastavalt kooskõlastatud tööprojektidele.

4.3 Juurepääsude lahendus

Juurdepääs maatükile mööda olemasoleva juurdepääsutee jälge Orissaare – Leisi - Mustjala maanteelt. Olemasolev tee tuleb rekonstrueerida. Teekatte minimaalne laius 4,0 m. Tee katend vähemalt kruuskate.

Parkimise ala on kavandatud kõrtsihoone ette, kämpingute juurde võib projekteerida väikesed pinnasteed, et saaks sõiduautoga majakese juurde sõita ja seal parkida.. Teede täpsed laiused, kalded, profiilid, katematerjalid ja kraavid pannakse paika edasise projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika liikumise.

Teede väljaehitamine peab olema ehitusloa väljastamise tingimuseks.

4.4 Piirded

Vajadusel on maantee äärsesse tsooni piiretena lubatud rajada Saaremaale omaseid kiviaedu, krundi teistele külgedele võib rajada lihtsaid ja eesti ajalooliste talupiiretena

kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu (nt latt-, hirs-, rõht-, roigasaed).. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu 8-müüre) ning võrkaedu ja metallpiirdeid jt aedlinalikke piirde tüüpe.

Piirete kõrgus 1-1,4 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

4.5 Haljastus ja heakord

Planeeritav ala jääb suures osas metsa alale. Hoonestuse projekteerimisel valida asukohtadeks võimalikult lagedamad alad, et vältida maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse langetamist. Uue haljastuse rajamine ei ole vajalik. Haljastuse täiendamise vajadusel, kasutada kodumaiseid taimeliike, mis harmoneeruks lähiümbrusega.

4.6 Keskkonnatingimused

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse hoonestus metsa sisse. Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada.

Selleks on käesolevas seletuskirjas välja toodud leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks.

4.6.1 Mõjud taimestikule

Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Soovitav on täpsustada raiete plaan hoonete projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil. Hoonete paigutamiseks tuleb eelistada olemasolevaid lagedamaid kohti. Keelatud on lageraie ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Metsale omase välisilme peab säilitama: perspektiivne järelkasv, kasvukohatüübile iseloomulik alustaimestik ja peapuuliikide liigiline koosseis. Maha on lubatud võtta vaid otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 5 m kaugusele) ja rajatavate teede ning parkimiskohtade alla jäävaid puid.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Vältida tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 5 m ulatuses, kuid mitte kaugemal. Kui muuta oluliselt maapinna taset kasvava puu

lähiümbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

4.6.2 Muud keskkonnakaitselikud tingimused

- Planeeritav krunt ei asu kaitsealal ega seal ei asu kaitstavaid loodusobjekte
- Käesoleva planeeringuga ei kavandata tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist sh vee, pinnase ja õhu saastumist.
- Planeeringulahenduse elluviimisega kaasneb vähesel määral liikluskoormuse kasv.
- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hoonete kütteks on planeeritud lokaalne puu- või vedelküte, vajadusel elektriküte.
- Krundi veega varustamiseks on planeeritud puurkaev. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Puurkaevu projekteerimise aluseks on keskkonnaministri määrus nr. 8 30.01.1997 Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine.
- Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Teadaolevalt asub maa-ala asub kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Heitvee ärajuhtimiseks on planeeritud rajada kinnine bioloogiline reoveepuhasti. Planeeringu joonisel näidatud puhasti tinglik asukoht. Puhasti minimaalne kaugus joogiveekaevust 50 m +50 m. Täpsed lahendused antakse edasise projekteerimise käigus.
- Planeering näeb ette vajaduse jäätmete sorteerimiseks. Selleks on kavandatud rajada prügimaja eri liiki jäätmete konteinerite tarbeks. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel.
- Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele.

4.7 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Kinnistule planeeritud tuletõrje veevõtu mahuti minimaalse suurusega 50 m³ (soovitavalt 2x25 m³). Võimalusel ühendada mahuti kaevuga.

Kinnistu valdaja(d) peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

4.8 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Teeseadus	ca 1,25 ha	Orissaare – Leisi - Mustjala maantee teekaitsevöönd 50 m teeteljest
Teede- ja sideministri määrus nr 55 Tee projekteerimise normid ja nõuded	ca 1,30 ha	Orissaare – Leisi - Mustjala maantee sanitaarkaitsevöönd 50 m sõidutee servast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus, Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	ca 0,57 ha	10 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini, madalpingekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemal pool maakaablit
Eesti Vabariigi Veeseadus	ca 0,80 ha	Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon 50 m kaevust
Vabariigi valitsuse määrus Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded	ca 1 ha	Kinnise bioloogilise reoveepuhasti sanitaarkaitse kuja 50 m puhasti välispiirist

4.10 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Krundi veega varustamiseks on planeeritud puurkaev. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Puurkaevu projekteerimise aluseks on keskkonnaministri määrus nr. 8 30.01.1997 Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine.

Kanalisatsioon:

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Teadaolevalt asub maa-ala asub kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Heitvee ärajuhtimiseks on planeeritud rajada kinnine bioloogiline reoveepuhasti.

Planeeringu joonisel näidatud puhasti tinglik asukoht. Puhasti minimaalne kaugus joogiveekaevust 50 m +50 m.

Täpsed lahendused antakse edasise projekteerimise käigus.

Sademevee äravool:

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele.

Elekter:

Elektrienergia planeerimiseks on OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused nr 167091 30.09.2009 a.

Orienteeruv peakaitse suurus 3x40 A.

Lähtudes tehnilistest tingimustest on elektritoite saamiseks Härjakopli kinnistu toiteliin planeeritud Rei alajaama 0,4 kV fiidriit F2. Uus jaotuskapp planeeritud Härjakopli kinnistu loode nurka, seal kavandatud madalpinge maakaabelliin kuni juurdepääsuteeni, mille äärde on planeeritud liitumiskapp.

Side

Telefoni- ja andmeside ühendused on võimalikud erinevate sideteenuste pakkujate raadio- või mobiililevi kaudu.

5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Tagada hea nähtavus, valgustatus ja jälgitavus. See vähendavad sissemurdmise, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski. Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal või leppida kokku mõne läheduses elava alalise elanikuga. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmise riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmise, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Kuna tegemist on suhteliselt suurte metsastunud kruntidega, siis lisatakistuste vältimiseks tuleks hoiduda kõrgete ja läbipaistmatute takistuste rajamisest vaateväljas. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on ka kruntide korrashoid. Halvasti korrashoitud alad võivad jätta mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest. Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Mustjala vald ei võta kohustusi tee ja tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritavate juurdepääsuteede ja tehnovõrkude rajamise ja finantseerimise kohustus on huvitatud isikutel.

Planeeringuala arendaja kohustus on korraldada puurkaevu ja pumpla haldamine, nõuetekohase olmevee tagamine, reovee käitlemine ja loodusesse tagasijuhtimine

Sorteeritud jäätmekäitluse tarbeks on planeeritud prügimaja. Prügimaja paigaldamine, haldamine ja lepingute sõlmimise korraldamine jäätmevedajaga on planeeringuala arendaja kohustus. Igale krundile paigaldab krundiomanik prügikonteineri ja sõlmib lepingu jäätmeluba omava ettevõttega.

Hoonetele ehitusloa saamise tingimuseks on:

- juurdepääsuteede projektikohane rajamine kuni kruuskatteni
- kommunikatsioonide projektikohane ehitamine kuni kinnistu piirini või hoonete liitumispunktideni.

Ehituse viimases etapis vajadusel asfalteerida teed ja parklad ning rajada haljastus.