

MAARDU LINN, HARJU MAAKOND

Kogre tn 11a kinnistu ning lähiala detailplaneering



DETAILPLANEERINGU
KOOSTAMISE KORRALDAJA:

MAARDU LINNAVALITSUS
Reg 75011470
Kallasmaa 1, Maardu 74111
Tel: 6060702

PROJEKTEERIJA:

Casa Planeeringud OÜ

REG. NR. 11647744
Liivalaia 29-57, 10118 TALLINN
TEL 5072826
E-MAIL casa@casa.ee

ARHITEKT: Gert Sarv, volitatud arhitekt tase 7
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDEKUMENDID

- Planeerimisseadus
- 20.03.2023 detailplaneeringu algatamise taotluse
- Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsus nr 42 „Maardu linna üldplaneering“
- Maardu Linnavalitsuse 16.05.2023 korraldus nr 298 „Kogre tn 11a kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“
LISA „Maardu Linnavalitsuse 16.05.2023 korraldusele nr 298 „Kogre tn 11a kinnistu ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad“
- 04.05.2023 HALDUSLEPING detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks

Arvestatud on järgmiste detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Maardu Linnavolikogu 22.11.2022 määrus nr 25 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“
- Maardu Linnavolikogu 28.08.2018 määrus nr 24 „Maardu linna heakorra eeskiri“.
- Maardu Linnavolikogu 29.03.2011 määrus nr 48 „Raieloa andmise tingimused ja kord Maardu linnas“
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Harjumaa, Maardu linn, Kogre tn 11a (44605:001:0114) maa-ala plaan tehnoorkudega (OÜ Woge töö nr 0420, 03.07.2023).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Kogre tn 11a katastriüksus paikneb **Harjumaal Maardu linnas Maardu järve elamupiirkonnas**, 11601 Loo – Loovälja teest lõunasuunas, Maardu järvest läänesuunas.

Planeeringuala paikneb Tallinna kesklinnast linnulennul ca 17 km idasuunas, Maardu keskusest ca 4,5 km lõunasuunas. Lähim kool, lasteaiad jt teenindusettevõtted paiknevad Maardu keskuses ja Loo alevikus.

Planeeringuala lähim ühistranspordipeatus „Kogre“ paikneb 11601 Loo – Loovälja teel, planeeringualast jalgsi ca 600 m kaugusel põhjasuunas.

Kogre tn 11a katastriüksuse lähipiirkonnas (Liivamäe küla, Jõelähtme vald) on 19.12.2013 kehtestatud Suurekivi II, Suurekivi VI ja Uue-Suurekivi III kinnistute detailplaneering.

Piirkonnas on üksikelanutega ja nende abihoonetega hoonestatud krundid ja hoonestus on üsna samailmeline, traditsioonilise arhitektuuriga, viilkatustega (katuskorrusega) hooned. Viimistlusmaterjalidena on kasutatud puitlaudist, kivi ja värvitud krohvi.

Kogre tn 11a kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on välja selgitada võimalused Kogre tn 11 katastriüksuse jagamiseks neljaks elamumaa krundiks, kolmele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks üksikelanute ja abihoonete püstitamiseks ning ühe elamukrundi liitmiseks Säina tn 2 elamukrundiga; lisaks lahendada juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse küsimused jms.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,38 ha.

Maardu Linnavalitsuse 16.05.2023 korralduse nr 298 „Kogre tn 11a kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ Lisa „Kogre tn 11a kinnistu ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad“ p 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk:

- kinnistu sihtotstarbe muutmine elumumaaks;
- kinnistu jagamine neljaks elamumaa krundiks;
- ehitusõiguse määramine kolme üksikelanu ja abihoone ehitamiseks;
- tehnovõrkude liitumispunktide asukoha määramine;
- parkimise põhimõtteline korraldamine ja juurdepääsu(de) määramine;
- haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- keskkonnavalaste tingimuste sätestamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Maardu Linnavalikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeritava maa juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala (EV).

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Kogre tn 11a katastriüksus paikneb Maardu linna Maardu järve elamupiirkonnas.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

	Lähiaadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
1	Kogre tn 11a	44605:001:0114	100% tootmismaa	3768 m ²

Riikliku Ehitisregistri andmetel paikneb Kogre tn 11a katastriüksusel veepumbamaja (ehitisregistri kood 116068916, ehitisealune pind 20 m²). Reaalselt Kogre tn 11a katastriüksusel hoonestus puudub.

3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

Kogre tn 11a katastriüksus piirneb:

- põhja- ja läänesuunast Kogre tänav L1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:001:0574) – munitsipaalomand,
- kirdest Säina tn 2 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44605:001:0030),
- idakaarest Linaski tn 1 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44605:001:0990);
- lõunakaarest Linaski tänav 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:001:0765).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs käesolevas detailplaneeringus käsitletavale alale on 11601 Loo – Loovälja teelt maha pööravalt 4463004 Kogre tänaval.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Kogre tn 11a katastriüksusel liitumised ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga ning elektrivarustusega puuduvad.

3.6. Olemasoleva haljastus ja keskkond.

Kogre tn 11a katastriüksusel on rohumaa üksikute puude ja põõsastega. Maa-ameti kaardiserveri maainfo kaardirakenduse info kohastelt seisuga 20.10.2023 on Kogre tn 11a katastriüksusel õuemaad 264 m² ja muud maad 3504 m².

Planeeringuala on tasase reljeefiga, maapinna kõrgused vahemikus abs 34.47 – 33.88.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas.

Planeeritava ala ei ole kaitsealuseid loodusobjekte, alal ei ole täheldatus pinnasereostust. Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal.

Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardirakenduse kohaselt paikneb kinnistul Elektrilevi OÜ valduses olev elektrihooviin, mida käesoleval ajal enam ei eksisteeri.

4. PLANEERINGULAHENDUS.

4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.

Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kaardi kohaselt paikneb Kogre tn 11a katastriüksus väikeelamu maa (EV) juhtotstarbega alal.

Maardu linna üldplaneeringu seletuskirja p 5.3. MAARDU JÄRV JA JÄRVEÄÄRNE ELAMUPIIRKOND kohaselt on väikeelamu maa-alale (EV) lubatud rajada üksik- ja kaksikelamuid. Üldplaneeringus on seatud ehitustingimused väikeelamu maa-alal üksikelamute püstitamiseks:

Krundi minimaalne suurus	Üksikelamu Maardu järve läänekaldal 900 m ² .
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Üksikelamu ehitamisel 1 põhihoone + 2 abihoonet. Põhihoone krundi tänavapoolisel küljel. Kaugus krundi tänavapoolsest piirist vähemalt 5 m. Hoone ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik naaberkinnistu omaniku nõusolek.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Põhihoonel kuni 2 korrust, kuid mitte kõrgem kui 9 m maapinnast. Abihoonel 1 korrus, kõrgus kuni 5 m maapinnast
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	Maardu järve läänekaldal 25%, kuid mitte rohkem kui 250 m ²

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on Kogre tn 11a katastriüksusest ette nähtud moodustada 4 elamumaa sihtotstarbega krunti, milledest kolm on kavandatud hoonestamiseks ja neljas liitmiseks Säina tn 2 (44605:001:0030) 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud kruntide sihtotstarbed vastavalt **Maakatastriseadusele** on elamumaa (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E*) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministeerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“): EP – üksikelamu maa (ühele leibkonnale (perele) kavandatav elamumaa,

4.3. Kruntide ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud planeeritud kruntidele ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Säina tn 2a // Kogre tn 11a

- krundi pindala: 1169 m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: kuni 250 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2/ abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9m / abihoone kuni 5m

<p>Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek <u>Kogre tn 11b</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 1289 m² - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP - hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 250 m² - hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet) - hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1 - hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9m / abihoone kuni 5m
<p>Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek <u>Linaski tn 1a</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 1076 m² - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP - hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 250 m² - hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet) - hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1 - hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9m / abihoone kuni 5m
<p>Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek <u>Säina tn 2b</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 233 m² - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP <p>Märkus: käesolevas detailplaneeringus on krunt pos nr 4 ette nähtud liita Säina tn 2 elamumaa krundiga, millest tulenevalt krundile hoonete ehitusõigust ei määrata.</p>

Kruntidele pos nr 1 - pos nr 3 kavandatud hoonete kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- üksikelamu (11101)
- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744)

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatus, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatus, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud kruntide pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 hoonestusalade kaugus määratud kruntide Kogre tänava poolsest piirist 6 m ja Linaski tee poolsest piirist 10m, elamukruntide omavahelisest piirist 4 m kaugusele.

Põhihoone paigutada krundi tänavapoolsele küljele.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.

Planeeringuala lähipiirkonna hooned on ehitatud erinevatel aegadel, kuid on suhteliselt samailmelised ja arhitektuuriliselt sarnase väärtusega. Kavandatavad hooned peab sobima väljakujunenud arhitektuursesse miljöösse.

Hoonete komponeerimisel kasutada kaasaegset arhitektuurikeelt. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Katusekalle ja tüüp: eluhoonel on lubatud viil-, kelp- või pultkatus, katusekalle elamul vahemikus 30° - 50° ning abihoonetel ka 0 - 20°. Väiksemad hooned võivad olla väiksema katusekaldega, kuid ühel hoonel ei tohiks kasutada rohkem kui kahte erinevat katusekalde.

Planeeritud hooned on ette nähtud elamumaa kruntidele määratud hoonestusala piiresse lahtise hoonestusviisiga.

Uute hoonete projekteerimisel peab arvestama piirkonna arhitektuuri eripärasid, traditsioone ja välja kujunenud tavasid. Planeeringuala hoonestus peab olema kujundatud ühtse arhitektuurse stiili- ja vormiga, st et hoonete arhitektuur peab olema suhteliselt sarnane.

Katusekattematerjal:

- 1) plekk-katus (valtsplekk, valtsplekk profiiliga plekk-katus)
- 2) kivikatus

Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale ja/või nende sobivaid kombinatsioone:

- 1) paekivi autentsel kujul
- 2) puit autentsel kujul
- 3) krohv
- 4) tellis või silikaatkivi
- 5) betoonpind

Välisviimistluses on keelatud kasutada plekist ja plastikust välisvoodrit.

Palk-konstruktsioonis hooned on lubatud ainult kaetuna täiendava laudvoodriga.

Värvitoonid: hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid looduslikke värvitoone. Värvide valikul vältida sobimatuid kirevaid ja intensiivseid värvitoone. Tervikliku tulemuse saavutamiseks kõrvuti rajatavate hoonete puhul on soovitatav vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust.

Ehitusprojekti eskiisi tuleb kooskõlastada Maardu Linnavalitsusega, et võimalikult varajases projekteerimisstaadiumis saavutada hoonete arhitektuurne ja esteetiline sobivus antud asumimiljöös.

4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Lähtudes Maardu linna üldplaneeringus sätestatule on elamukruntide tänavapoolse piirdeaia maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, mis kavandada läbipaistvusega vähemalt 25%.

Käesolevas detailplaneeringus on esiatud nõue, et elamukruntide vaheline aed peab olema läbi nähtav, mitte kõrgem kui 1,5m; sobivas koosluses elamu arhitektuuriga. Piirdeaed võib olla puitlipp-piire, metall(-võrk, -paneel, -varb)piirde või haljaspiire (hekk). Soovituslikult rajada kombineeritud lahendusega piire. Lubatud ei ole tihe puidust lipp- või lattaed või kivi(betoon)müüritis.

Piirdeaia joonised esitada hoone ehitusprojekti ja kooskõlastada eelnevalt eskiislahendus Maardu Linnavalitsusega.

4.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Käesolevas detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud eeldatavad kruntide pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 juurdepääsuteede (min laius 3,5m) asukohad. **Sissesõitude asukohad elamukruntidele täpsustada hoonete ehitusprojektides.**

Igal üksikelamu krundil tagada vähemalt 2 parkimiskohta, soovituslikult hoones või varikatuse all. Parkimiskohtade mõõtmete peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normatiivile.

Tänavamaal parkimine ei ole lubatud.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Maardu linna üldplaneeringu seletuskirja p 5.6. *Haljastus* kohaselt peab elamukrundil olema haljaspinda minimaalselt 30% krundi pindalast. Soovituslikult võimalikult suures ulatuses säilitada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Kogre tn 11a katastriüksusel kasvab üksikuid puid, millest enamus on kas kahjustustega või ei ole ilusate võradega. Vajadusel puude raie teostada vastavalt Maardu Linnavolikogu 29.03.2011 määrusele nr 48 „Raieloa andmise tingimused ja kord Maardu linnas“.

Elamukruntide heakorrastamisel ja ekspluateerimisel pidada kinni Maardu Linnavolikogu 28.08.2018 määrus nr 24 „Maardu linna heakorra eeskiri“.

Elamukruntide heakorrastuse (teed ja platsid, terrassid, likvideeritavad puud, rajatav haljastus, väikevormid, võimalik välisvalgustus, prügikonteinerite paigutus jms) täpne lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s. Elamukruntide sissest sõidulade ja platside katetena kasutada piirkonnale omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud ka tänavakivi.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Maardu Linnavolikogu 22.11.2022 määruse nr 25 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest. Ette on nähtud rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaoalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Planeeritaval alal on elamukruntidel ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõiduteede äärde, kruntide teepoolsesse ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekomid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagamaks regulaarse jäätmete äraveo. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

Iga elamukrundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone ehitusprojekti, lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

4.7. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritaval alal üldjuhul ei ole lubatud maapinna tõstmine. Lubatud on põhjendatud vajadusel maapinna tõstmine hoonestusalal kuni 0,5 m kahjustamata naaberkinnistute huve, st krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

Kruntide sademevesi on ette nähtud imutada oma krundi piires pinnasesse.

Vajadusel rajada liigvee ärajuhtimiseks drenaaži- ja/või sademeveetorustik, mis suunab sademevee Kogre tänava (ja Linaski tänava) olemasolevasse sademeveetorustikku. Vastav ehitusprojekt esitada hoonestuse ehitusprojektides.

4.8. Tuleohutusnõuded.

Elamukruntide planeerimisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Eesti standardist EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Tuletõrje veevarustus“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal kuid on kavandatud kompaktse hoonestusena.

Rajatavate hoonete tulepüsivusklass võib olla TP3.

Planeeringulahendusega on tagatud naaberhoonete vahelised minimaalsed tuleohutuskujad 8m (kavandatud hoonestusalade min vahekaugus on 30 m).

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojekti koostööst Päästametiga.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringuala veevarustuse osa on lahendatud koostöös piirkonna vee-ettevõtte Kroodi Vesi OÜ spetsialistiga.

Detailplaneeringuala vahetus naabruses paikneval Kogre tänav L1 katastriüksusel (44601:001:0574, transpordimaa, munitsipaalomand) ja Linaski tänav katastriüksusel (44601:001:0765, transpordimaa, munitsipaalomand) paikneb ühisveevarustuse torustik.

Kavandatud elamukruntide **veevarustus** on ette nähtud olemasoleva ühisveevarustuse torustiku baasil.

Elamukrundi arvestuslik veetarbimine on üksiklamu krundil ca 0,3 m³/d, kokku planeeringualal 0,9 m³/d.

Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud liitumispunkt ühisveevarustusega kuni 1m kaugusele krundi piirist avalikult kasutatavale transpordimaale.

Veetorustiku ning elamukruntide liitumispunktide asukohad täpsustada vastavas ehitusprojekti.

Veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Kroodi Vesi detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.

5.2. Tuletõrjerveevarustus.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestuse välise tulekustutusvee vajadus on 10l/sek 3 tunni jooksul.

Planeeringuala lähipiirkonnas paikneb tulekustutusvee hüdrant Kogre tänava ja Linaski tänava ristmiku piirkonnas, planeeringuala jääb hüdrandi 100m tegevusraadiuse sisse.

5.3. Reoveekanaliseerimine.

Käesoleva detailplaneeringuala reoveekanaliseerimise osa on lahendatud koostöös piirkonna vee-ettevõtte Kroodi Vesi OÜ spetsialistiga.

Detailplaneeringuala vahetus naabruses paikneval Kogre tänav L1 katastriüksusel (44601:001:0574, transpordimaa, munitsipaalomand) ja Linaski tänav katastriüksusel (44601:001:0765, transpordimaa, munitsipaalomand) paikneb olme-reoveekanaliseerimise ühistorustik.

Kavandatud elamukruntide kanalisatsioonivarustus on ette nähtud olemasolevaoleva reoveekanaliseerimise ühistorustiku baasil.

Elamukrundi arvestuslik reoveehuk on üksiklamu krundil ca 0,3 m³/d, kokku planeeringualal 0,9 m³/d.

Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga kuni 1m kaugusele elamukrundi piirist avalikult kasutatavale transpordimaale.

Reoveekanaliseerimise ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Kroodi Vesi detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.

5.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud immutada omal krundil pinnasesse naaberkinnistute huve kahjustamata.

Vajadusel rajada liigvee ärajuhtimiseks torustik, mis suunab liigvee olemasolevasse Kogre tänava või Linaski tänava sademevee ühistorustikku. Vastav ehitusprojekt esitada elamukruntide hoonete ehitusprojekti.

5.5. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 16.10.2023 tehnilised tingimused nr 460756.

Arvutusliku elektrihoovuse määramisel on aluseks võetud planeeritud hoonestatavate kruntide taotletud peakaitsete suurus - 3 üksiklamukrunti, a¹ 25A, kokku 75A.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama 1691:(Maardu) fiidri F1 baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri õhuliini mastilt nr 26 (Kogre tn 4 ja 6 piiri juurest) on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliiniga ühendus planeeritud elamukruntide pos nr 1 ja pos nr 2 piirile, avalikult kasutatavale transpordimaale, paigaldatavate liitumiskilpidega.

Eespoolnimetatud fiidri õhuliini mastilt nr 34 (Linaski tn 2 piiri juurest) on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliiniga ühendus planeeritud elamumaa krundi pos 3 piirile, avalikult kasutatavale transpordimaale, paigaldatava liitumiskilbiga.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elamukrundi elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga (Elektrilevi OÜ).

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse realiseerimiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud servituudi seadmise vajadus Kogre tänav L1 (44601:001:0574, transpordimaa) kinnisule ja Linaski tänav

(44601:001:0765, transpordimaa) kinnistule planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

5.6. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus tänavavalgust ei ole käsitletud.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus sidekaablite rajamist ei ole kavandatud.

5.8. Soojavarustus.

Planeeringualale on ette nähtud 3-e üksikelamu püstitamine. Hoonete küte on kavandatud lokaalse küttega erinevate kütmissviisidega, nt õhksoojuspump, maaküte, puukütteil ahiküte, päikesepaneelid jms või erinevate energiallikate ja kütteviiside kombinatsioonil.

Konkreetne küttelahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Käesolevas detailplaneerinus kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 1 või 3 nimetatud detailplaneering. Samuti ei ole kavandatud tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lg-s 2 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkonnade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ sätestatust.

Seega ei ole antud juhul kavandatava tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle jaoks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

Maa-ameti kaardiserveri looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel (seisuga 20.10.2023) ei paikne planeeringualal ega selles vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitsekselise väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Radoon.

Detailplaneeringuala asub kõrge radooniriskiga alal. Elamukruntidel viia läbi radooniuuring, hoone projekteerimisele lähendada Eesti Standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Maardu Linnavolikogu 22.11.2022 määruse nr 25 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest.

Elamute ja abihoonete ehitus ja ekspluatatsioon ei tekita ümbrusele keskkonnakahjustusi. Olmejäätmete kogumine toimub elamumaa kruntidel, mis peab vastama Jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb vanapaberit, pappi ja biolagunevaid jäätmeid koguda eraldi konteinerites. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimisjuhendeid. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaolmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.

6.1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda muu hulgas järgmistest määrustest:
 - majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“.
 - majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 01.10.2014 määrusele nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
 - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
 - siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - ettevõtlus- ja infotehnoloogiaaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Hoonete hitusprojektides anda täpsed fassaadide ja välisviimistluse lahendused.

- Elamute projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid;
- Siseruumides tagatakse liikluse müra normtasemed selliselt, et välispiirde ühisisolatsioon (välissein koos akende ja värskõhuklappidega) on piisava heliisolatsiooniga mõjuva liikluse müra suhtes. Elamu välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav mürataseme ruumis oleks ületatud. Selleks kasutada mürasummutavaid värskõhuklappe.
- Hoone projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.
- Hoone projekteerimisel näha ette õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteem.
- Planeeritud hoonete tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima olemasolevaid elamuid, st valida sellest lähtuvalt parim asukoht.
- Elamute ehitusprojekt koostamisel arvestada Eesti standardi EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti standarditest EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Tagada tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele vähemalt kolmest küljest.
- Ehitusprojektis lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Hoonestuse rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Planeeringualal rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooluks olevale torustikule. Eelistatud on pinnasesse imutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojektis.
- Autode parkimine ja muu hoonete teenindamiseks vajalik tegevus kavandada tänavapoolsele, st kruntide põhja- ja idaalale. Parkimiskohtade projekteerimisel arvestada, et parkimiskoha minimaalsed mõõtmed on 5 m x 2,6 m.
- Tänavade ehitusprojekt koostada pädeva teedeinseneri poolt. Ehitusprojektis tagada planeeritud reoveepumplale parkimiskoht.
- Käesolevas detailplaneeringus esitatakse nõue, et hoonete ehitusprojektide koosseisus peab olema esitatud krundi haljastuse ja heakorra lahendus pädeva maastikuarhitekti poolt, millega lahendada puhkeala, väikevõrmid ja haljastuse liigiline koosseis.
- Krundi pos nr 6 ette nähtud üldkasutatava maa ja krundile pos nr 7 transpordimaa kujundamiseks koostada eraldi ehitusprojekt, kaasata pädev maastikuarhitekt.
- Ehitusprojektile lisada ehitustööde organiseerimise projekt, milles on kirjeldatud meetmed kaevisseinte kindlustamiseks maa-aluse korruse ehitamisel, kraana paigutus, materjalide ladustamise kohad jne ehitustööde ajal.
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Maardu Linnavolikogu 28.06.2016 määrusele nr 70 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht. Jäätmete liigiti kogumise konteinerid kavandada hoone tänavapoolses mahus.
- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid:
 - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda.
 - juurdepääsud ja liikumised määrata konkreetselt.
 - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus.
 - hoonele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine.
 - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonele näha ette vastupidavad ukSED, lukud ja aknad.
 - puhkeala ja mänguväljaku elemendid peavad olema vastupidavad ja turvalised.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahelisele kokkuleppele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenervõrkude ehitamist tuleb sõlmida kinnistute omanike vahel vastavad servituutide lepingud.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete kruntide moodustamine.
- Planeeringujärgsete hoonete ja kinnistuid teenidavate tehnovõrkude projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks ette nähtud väljaspool detailplaneeringuala servituudivajadused järgmiselt:

- Kogre tänav L1 kinnistule (kü 44601:001:0574)
 - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **sademeveetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **liitumiskilbile** kaitsevööndi (2 meetrit seadmest) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Linaski tänav kinnistule (kü 44601:001:0765)
 - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **liitumiskilbile** kaitsevööndi (2 meetrit seadmest) ulatuses võrguvaldaja kasuks

9. MUUD VAJALIKUD UURINGUD

Kuna planeeringuala on ehitusgeoloogiliselt uurimata ala, siis enne konkreetseid projekteerimistöid teostada ehitusgeoloogilised uuringud.

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radooniohuga ala, siis enne elamute projekteerimist teostada radooniuurimised.