

**HUVITATUD ISIK**

ITEST INVEST OÜ

Kontaktaadress: KENTMANNI TN 20A-19, TALLINN 10116

Kontakttelefon: 5690 7525

e-post: [aleksvain@gmail.com](mailto:aleksvain@gmail.com)**AADDRESS**

MAARDU LINN

HARJU MAAKOND

**LENNULA KINNISTU NING LÄHIALA  
DETAILPLANEERING****PROJEKTEERIJA:****Casa Planeeringud OÜ**

REG. NR. 11647744

Jõe tn 12, Saku alevik,

Saku vald, Harjumaa

TEL 668 46 30, 5072826

E-MAIL [casa@casa.ee](mailto:casa@casa.ee)

ARHITEKT: Gert Sarv.....

PLANEERIJA: Rait Tamm .....

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme .....

**TÖÖ NR:** 14/17

## **SISUKORD**

### **Menetlusedokumentid**

#### **Seletuskiri**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED.
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.
  - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.
  - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.
  - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.
  - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.
  - 3.5. Olemasolev tehnovarustus.
  - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.
  - 3.7. Kehtivad piirangud.
4. PLANEERINGUETTEPANEK.
  - 4.1. Krundijaotuskava.
  - 4.2. Kruntide ehitusõigus.
  - 4.3. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.
  - 4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.
  - 4.5. Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine.
  - 4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.
  - 4.7. Vertikaalplaneerimine.
  - 4.8. Tuleohutusabinõud.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.
  - 5.1. Veevarustus.
  - 5.2. Tuletõrjerveevarustus.
  - 5.3. Reoveekanaliseerimine.
  - 5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.
  - 5.5. Elektrivarustus.
  - 5.6. Tänavavalgustus.
  - 5.7. Telekommunikatsioonivarustus.
  - 5.8. Soojavarustus.
  - 5.9. Servituudivajadused
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

#### **Lisad**

Tehnilised tingimused.

#### **Joonised**

Joonis 1	Asukohaskeem
Joonis 2	Kontaktala skeem
Joonis 3	Tugiplaan
Joonis 4	Põhijoonis

#### **Kooskõlastused**

Kooskõlastuste koondtabel ja koopiad originaalkooskõlastused

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus
- Maardu linna üldplaneering
- ITEST INVEST OÜ 27.03.2017 taotlus Lennula katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Maardu Linnavalitsuse 25.04.2017 korraldus nr 281 Lennula kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
  
- Ehitusseadustik
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
  
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"
- 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 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
  
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Eesti standard EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“
  
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

### 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.

- Harju maakond, Maardu linn, Lennula maa-ala plaan (OÜ Emerlin töö nr GA-004, veebruar 2017).

## 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Detailplaneeringus käsitletav Lennula katastriüksus asub Harjumaa Maardu linna loodeosas, Muuga elamu- piirkonna kaguservas, Raudürdi tee, Pirnipuu puistee, Rõikheina tee ja Ploomipuu puistee vahelisel alal.

Antud piirkond on ajalooliselt välja kujunenud aiandus- ja suvilapiirkonnana, mis on kujunemas aiamaade ümberehitamise või nende asemele uute elamute püstitamisega püsielanikega elamurajooniks.

Planeeringuala kaugus linnulennult lähimatest suurematest tõmbekestustest on: Tallinna kesklinn ca 12 km, Maardu ca 4,5.

Lähimad koolid ja lasteaiad, päevakeskus, tervisekeskus jm kultuuriasutused paiknevad Maardus, Viimsis, Loo alevikus lähim kauplus on Altmetsa tee ja Muuga tee ristmikul. Kuid tunduvalt rohkem võimalusi pakub siiski Tallinn.

Lähimad bussipeatused paiknevad planeeringualast loodesuunas Õunapuu pst ja Ploomipuu pst nurgas („Õunapuu puistee“).

Detailplaneeringuala lähipiirkonna kruntide suurused on vahemikus ca 950m<sup>2</sup> ... 1300m<sup>2</sup>.

Lähipiirkonna üksikelamud, ridaelamud ja nende abihooned on väga erineva arhitektuuriga. Piirkonna hoonestusviis on lahtine, ühel krundil paikneb reeglina elamu ja kaks või kolm abihoonet.

Vastavalt Maardu Linnavalitsuse 25.04.2017 korraldusele nr 281 on **Lennula kinnistu ning lähiala detailplaneeringu** koostamise eesmärk kinnistu jagamine, ehitusõiguse määramine pereelamute püstitamiseks ja üldiste maakasutustingimuste, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeringuala suurus on ca 1,9 ha. Detailplaneering ei sisalda Maardu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritud elamukrundid rajatava uushoonestusega on antud asukohas olemasoleva elamuala täienduseks.

**3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.****3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Lennula katastriüksus asub Harjumaal Maardu linnas, Muuga asumis väljakujunenud aedlinna elamualal.

Lennula katastriüksuse põhja- ja läänenaabruses olev ala on hoonestatud või hoonestamisel üksikelanute ja abihoonetega, idasuunas ridaelamutega. Alast lõunasuunda on Maardu linna üldplaneeringus kavandatud ühiskondlike hoonete ja ärihoonet ala ning puhke- ja virgestusala.

**3.2. Planeeringuala maakasutus.**

	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1	Lennula	44601:007:0276	16224 m <sup>2</sup>	100% elamumaa

**3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.**

Detailplaneeringu ala piirneb:

- põhjasuunast Raudürdi tee lõik 1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:0162), Raudürdi tee 80 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:0158), Raudürdi tee 84 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:0171), Raudürdi tee 86 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:0172) ja Malta põik 11 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:0183);
- idasuunast Pirnipuu pst 166 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:0232), Pirnipuu pst 168 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:0233), Pirnipuu pst 172 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:0235), Pirnipuu pst 174 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:0236);
- kagunurgast Pirnipuu puiestee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:0263);
- lõunasuunast Rõikheina tee reformimata riigimaa maatükiga;
- läänesuunast Rõikheina tee 37 100% sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:1340), Keraheina tee 14 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:1310), Keraheina tee maa-ala reformimata riigimaa maatükiga, Keraheina tee 11 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:007:1130).

**3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.**

Juurdepääs Lennula katastriüksusele on läänesuunas paiknevad Pirnipuu puiesteed ja idasuunas paiknevad Ploomipuu puiesteed ühendavalt Rõikheina teelt ja loodenurgast Raudürdi teelt.

**3.5. Olemasolev tehnovarustus.**

Lennula katastriüksus ei ole tehnoorkudega ühendatud.

**3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.**

Lennula katastriüksuse maa-ala on kõlvikuliselt haritav maa, kõrghaljastus puudub.

Planeeringuga käsitletav Lennula katastriüksus on ebakorrapärase ruudu kujuga, osaliselt pöösastikuga kaetud, suhteliselt tasase (abs 15.35 – 16.67) reljeefiga (langusega põhja-kirde suunas) maatükk, millel paikneb kraavistik (kraavide sügavus ca 30cm, lääneservas paiknev kraav sügavusega ca 70).

**3.7. Kehtivad piirangud.**

Planeeringualal paiknevad veevarustuse ja kanalisatsioonitorud kaitsevööndiga 2+2m, tänavavalgustusliini kaitsevööndiga 1+1m ja liigvee ärajuhtimise kraav.

**4. PLANEERINGUETTEPANEK.****4.1. Üldised tingimused planeeringuala asumiruumi kavandamiseks.**

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt asub Lennula katastriüksus pere- ja ridaelamute juhtotstarbega maaalal (EV).

Muuga elupiirkonna pere- ja ridaelamute juhtotstarbega alal on uue hoonestuse rajamise tingimused:

- krundi suurus vähemalt 900m<sup>2</sup>
- krundi täisehitus kuni 25%
- maksimaalne korruselisus kuni 2
- parkimine omal krundil

**4.2. Krundijaotuskava.**

Käesolevas detailplaneeringus on Lennula katastriüksusest ette nähtud moodustada kokku 15 krunti, millest 13 elamumaa sihtotstarbega krunti üksikelanute või kaksikelanute püstitamiseks, 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt juurdepääsutee rajamiseks,

1 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt planeeringuala ja selle lähipiirkonna ühendamiseks lõuna-suunda kavandatava perspektiivse rekreatsioonialaga jalgsi.

Planeeritava maa-ala bilanss:

<i>DP algatamiseelne maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>pindala</i>	<i>%</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>pindala m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>
elamumaa (001; E)	16224 m <sup>2</sup>	100	elamumaa (001; E)	13 7997	85
			transpordimaa (007;L)	1701	10
			üldkasutatav maa (017; Üm)	720	5

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamukruntide kuju ja suuruse määramisel on arvestatud Lennula katastriüksuse kujuga, juurdepääsuvõimalustega, ilmakaartega, seadustest tulenevate piirangutega jms. Kavandatud hoonestusalade suurus ja paiknemine jätab kruntidele piisavalt õueruumi ja võimaldab nii õueala kui ka elamu siseruumide planeerimist privaatselt.

Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" kohased katastriüksuse sihtotstarbed koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega on järgmised:

- 1) **elamumaa** (001; E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaa alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisteenindav maa;
- 5) **transpordimaa** (007; L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sh teemaa;
- 13) **sotsiaalmaa** – maa, millelt ei taotleta kasumit.
  - alaliik: **üldkasutatav maa** (017; Üm) – avalikult kasutatav, iseseisvat katastriüksust moodustav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sh:
    - haljasala ja pargi maa;
    - rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa;
    - laste mänguväljaku maa;
    - spordiplatsi ja terviseraja maa;

Detailplaneeringu alusel määratud kruntide kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“ seletused:

EP – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

EPk - kahele leibkonnale kavandatud elamu maa, nn paarismaja

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava katastriüksuse koosseisu kuuluva parkla ja bensiinijaama, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad ja trammitee maa;

HL - peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik või poolloodusliku ilme ja kooslusega säilitatava metsa- ja rohumaa või ka taimestikuta maa, mida ei kavandata muuta ning ei majandata tulu saamise eesmärgil;

#### **4.3. Kruntide hoonete ehitusõigus ja maakasutuspiirangud.**

Käesolevas detailplaneeringus on määratud hoonete ehitusõigus kruntide kaupa järgmiselt:

**Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Keraheina tee 13:**

- krundi pindala: 1010m<sup>2</sup>
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 200m<sup>2</sup>
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m

**Piirangud:**

- tänava kaitsevöönd 5 m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast
- servituudi vajadus:
  - planeeritud **drenaažitorule** kaitsevööndi (koridori laiusega 2+2m) ulatuses krundi pos nr 2, pos nr 3 ja pos nr 4 kasuks

**Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek Keraheina tee 15:**

- krundi pindala: 1111m<sup>2</sup>
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 220m<sup>2</sup>
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m

<p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5 m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> <li>➤ <u>servituudi vajadus:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ planeeritud <b>drenaazitorule</b> kaitsevööndi (koridori laiusega 2+2m) ulatuses pos nr 3 ja pos nr 4 kasuks</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek <u>Keraheina tee 17:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 1190m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 235m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> <li>➤ <u>servituudi vajadus:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- planeeritud <b>drenaazitorule</b> kaitsevööndi (koridori laiusega 2+2m) ulatuses pos nr 4 kasuks</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek <u>Keraheina tee 19:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 1393m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 205m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5 m / abihoone kuni 4,5 m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 5, aadressi ettepanek <u>Keraheina tee 16:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 1089m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 215m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5 m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 6, aadressi ettepanek <u>Keraheina tee 18:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 1037m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 205m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5 m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 7, aadressi ettepanek <u>Keraheina tee 20:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 1013m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 200m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5 m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 8, aadressi ettepanek <u>Keraheina tee 22:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 961m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (üksikelamu või kaksikelamu ja abihoone)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 240 m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5 m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 9</b>, aadressi ettepanek <u>Keraheina tee 24:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 1235m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 245m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5 m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> <li>➤ <u>servituudi vajadus:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>-planeeritud elektrivarustuse <b>madalpingekaablile</b> kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võr- guvaldaja kasuks</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 10</b>, aadressi ettepanek <u>Rõikheina tee 39:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 926m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 230m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5 m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 11</b>, aadressi ettepanek <u>Rõikheina tee 41:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 928 m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 230m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5 m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 12</b>, aadressi ettepanek <u>Rõikheina tee 43:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 930m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 230m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5 m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 13</b>, aadressi ettepanek <u>Rõikheina tee 45:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 974m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP või EPk</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 1 abihoone)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 240m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8,5m / abihoone kuni 4,5m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ tänava kaitsevöönd 5 m planeeritud tänava sõiduraja välimisest servast</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 14</b>, aadressi ettepanek <u>Keraheina tee lõik 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 1707 m<sup>2</sup></li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (007; L)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT</li> </ul>

## Piirangud:

- avalik kasutus
- servituudi vajadus:
  - planeeritud **veektorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
  - planeeritud **kanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
  - planeeritud **drenaažitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
  - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

**Krunt pos nr 15, aadressi Kerakeina tee 16a**

- krundi pindala: 720m<sup>2</sup>
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa (017; Üm)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: HL

## Piirangud:

- avalik kasutus
- servituudi vajadus:
  - olemasolevale **veektorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
  - planeeritud **veektorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
  - olemasolevale **kanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
  - planeeritud **kanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
  - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Krundile hoonete püstitamist ei ole ette nähtud.

Kruntidele pos nr 1 - nr 13 kavandatud **hoonete kasutamise otstarbed** vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- 11101 üksikelamu
- 12744 elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun
- 11102 kaksikelamu sektsioon (juhul kui on oma katus ja sissepääs maapinnalt)
- 11212 kahe korteriga elamu

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, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, 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 taldmikku;
  - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
  - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
  - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
  - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

**4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise põhimõtted.**

Tervikliku ja korrastatud asumiruumi kujundamiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud hoonete püstitamiseks **kohustuslik ehitusjoon**, st hoone üks külg peab paiknema ehitusjoonel.

Igale elamumaa krundile on käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusala kaugusega 4,0 m kruntide vahelisest piirist, planeeritud tänavate poolsest piirist üldjuhul 7m ... 10m.

Hoonestusalade määramisel on arvestatud AS Tallinna Vesi nõudega tagada hoonestusala ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vahel puhas horisontaalsuunaline vahekaugus minimaalselt 5m.

Hoonestusalale võib rajada krundi ehitusõiguses lubatud hooned: üksikelamu või kahe korteriga (kaksikelamu) elamu ja abihooned.

**Keelatud on hoonete, sh ka alla 20m<sup>2</sup> ja alla 5m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.**

#### **4.5. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.**

Antud asukohta sobivad nii traditsioonilise arhitektuuriga (enamus olemasolevaid vanemaid eluhooneid on katusekaldega 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>) kaldkatustega hooned kui ka kaasaegse arhitektuurikeelega madalakaldelise katusega või parapett-hooned (seda tüüpi hooneid on hilisemal perioodil ehitatud planeeringualast idasuunas).

*Tulenevalt eelpooltoodust on elamu* lubatud katusekalle vahemikus 0<sup>0</sup> - 30<sup>0</sup>. Kaldkatuse puhul on lubatud ühe- või kahepoolne kaldkatuse või kelpkatuse.

Hooned komponeerida kas traditsioonilise arhitektuuriga või piirkonda sobiva kaasaegse arhitektuurikeelega. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

**Kuna planeeringuala hoonete vahakaugus on suhteliselt väike, siis tervikliku miljöö tagamiseks peavad hooned moodustama ühtse terviku.**

Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud peavad paiknema kohustusliku ehitusjoonega risti või paralleelselt.

#### *Välisviimistlus:*

- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, krohv).
- Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad.
- Lubatud ei ole rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega frees-kantpalgil.

#### **4.5.1. Piirete arhitektuurinõuded.**

Piirded on ette nähtud rajada elamumaa sihtotstarbega krundi piiridele. Tänaväärsete piirete paigutamine on kavandatud põhimõttel, et moodustuks naaberkruntide piiretega katkematu joon.

Piirded peavad olema hoonetega sobiva arhitektuurse lahendusega ja sobivas värvitoonis, vertikaalne hõre puitlapp-piire või metallvarb-piire. Tänavapoolsele elamukrundi piirile on lubatud metallvõrkpiire juhtumil kui vahetult piirde äärde elamukrundi istutatakse dekoratiivhekk, millesse võrkpiire peitub.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue, et tänava äärde piirdeaed peab olema läbipaistev, kõrgusega kuni 1,5 m. **Autovärvad ei tohi avaneda tänavapoolsele.** Kruntidevahelised piirdeaedid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,5 m. Elamukruntide suurema privaatsuse saavutamiseks võib istutada paralleelselt kruntidevaheliste piiretega heki. Piirdeheki kõrgus kuni 2m.

Piirdeaedade lahendus esitada hoone ehitusprojekti.

Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete või müüritiste rajamine kui sobimatu aedlinna miljöö.

#### **4.6. Tee maa-alade ja liiklus- ja parkimiskorraldus.**

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud Lennula kinnistu loodepiiril olevate Raudürdi tee ja Põldosja tee pikendamise (nime ettepanek: Põldosja tee), mis tagab planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidele pos nr 1 – pos nr 9 juurdepääsu.

Eesti standardi EVS 843:2016 tabeli 6.7 (igasugune liiklus, projektkiirus 20 km/h, liiklussagedus teenindavate eramute arv 11 ... 20, projekteerimise lähtetase – „hea“) järgi on valitud rajatava tänavalõigu sõidutee laiuks 4,0m. Sõidutee äärde jalgteed rajamise vajadus puudub, kuna liiklussagedus on väga väike. **Planeeritud tänavalõik on ette nähtud avalikult kasutatavateks tänavaks.**

Planeeringuala transpordimaa krunt pos nr 14 on kavandatud selliselt, mis võimaldab paigaldada tehnoõrgud väljapoole sõidutee teekatendit, tagab talvel piisava ruumi lumevaalutuseks ning võimaldab rajada vajadusel nõvasid sademevee ära juhtimiseks.

Krundi pos nr 15 on kavandatud paralleelselt kraaviga jalgteed laiuks 2,0m, mis võimaldab planeeringualast põhja suunas oleva lähiala elanikel liikuda jalgsi lõunasuunda rajatavale rekreatsioonialale.

Kruntidele pos nr 10 – pos nr 13 juurdepääs on olemasolevalt Rõikheina teelt.

Loetletud põhimõttelised planeeringulahendused on näidatud planeeringu põhijoonisel. Tänavaelementide täpsem paiknemine täpsustada tee ehitusprojekti.

Avalikult kasutatavate tänavate ääres parkimine ei ole lubatud.

Elamukruntide parkimine on ette nähtud omal krundil. **Igal elamumaa krundil peab olema tagatud parkimine üksikelamu puhul vähemalt 2-le sõiduautole, kaksikelamu puhul 4-le.** Konkreetne parkimislahendus krundil lahendada hoone ehitusprojekti.

Planeeritud elamukruntidele on ette nähtud juurdepääsud laiuslega vähemalt 3,5m. Sissesõidu asukoht krundile täpsustada ehitusprojekti.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 71 „Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd“ p (3) alusel on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud tänavakaitsevöönd 5m sõiduraja välimisest servast. Kaitsevööndid on kantud käesoleva detailplaneeringu joonistele.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.**

Kuna planeeringuala asub väärtusliku kõrghaljastuseta rohumaal, siis on elamukruntidele määratud kõrghaljastuse rajamise kohustus min 30% ulatuses krundi pinnast. Soovituslikult rajada elamukruntidele traditsiooniline aedlinna haljastus, st eesaed ja tagaaed. Tagaaeda võiks rajada viljapuu- ja tarbeaia, eesaeda dekoratiivpõõsaste või puudega iluaia.

Iga krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojekti mahus, tee maa-alade osas arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ p 8.3 nõuetega.

#### **4.8. Vertikaalplaneerimine.**

Elamukruntide maapinda on lubatud tõsta ca 0,5m. Vertikaalplaneerimine lahendada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkatastriüksustele.

Kui planeeringu alal pinnavete äravool pole tagatud, tuleb teede külgnivate alade piki- ja põikplaneerimisega ning kraavitamisega või drenaaž rajamisega niiskustingimusi parandada.

#### **4.9. Tuleohutusabinõud.**

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditest EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Elamud ja nende abihooned on lubatud püstitada minimaalse tulepüsisivusklassiga TP3 põhijoonisele märgitud hoonestusalale. Planeeritud hoonestusalade vahekaugus on ette nähtud vähemalt 8 m.

Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni vältel. Väline tulekustutusvesi saadakse rajatavast tuletõrje kustutusvee hüdrantisüsteemist. Hüdrantide teenindusraadiuseks on 100m.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud kolmest küljest. Juurdepääs hoonete juurde tagada 3,5m laiuste sissepääsudega.

**Hoonete ehitusprojektid tuleb eraldi koostöölastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.**

## **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

### **5.1. Veevarustus.**

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Maardu Linnavalikogu 29.03.2016 otsusega nr 52 kehtestatud Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016–2027 ja piirkonna vee-ettevõtte AS Tallinna Vesi 24.05.2017 tehnilised tingimused nr PR/1727316-1.

Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele on planeeringualale kavandatud veetorustiku ühenduspunkt Rõikheina teel olemasoleva ühisveevõrgu de110 veetorustikul.

Planeeringuala arvutuslik veevajadus on ca 4,0m<sup>3</sup> ... 8,0m<sup>3</sup>/ööp.

Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud liitumispunkt ühisveevõrguga kuni 1m kaugusele krundi piirist transpordimaale.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik rajada ca 360m veetoru.

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

#### **5.1.1. Tuletõrjevõrgu veevarustus.**

Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni vältel. Väliste tulekustutusvee saamiseks on planeeringualale kavandatud ühisveevõrgu maapealsetest tuletõrje kustutusvee hüdrantide baasil. Välistulekustutusvee ta-

gamiseks tuleb ringistada Kreegipuu puiestee ja Altmetsa tee veetorud piki Pirnipuu puiesteed (AS Tallinna Vesi tehnilistes tingimustes nimetatud veetorustiku ehitusprojekt on koostamisel, ehitusluba puudub).

Hüdrantide teenindusraadiuseks on ette nähtud 100m. Tuletõrjevesi peab vastama Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.“ nõuetele.

### **5.3. Reoveekanaliseerimine.**

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Maardu Linnavalikogu 29.03.2016 otsusega nr 52 kehtestatud Maardu linna ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2016–2027 ja piirkonna vee-ettevõtte AS Tallinna Vesi 24.05.2017 tehnilised tingimused nr PR/1727316-1.

**Piirkonna kanaliseerimisüsteem on lahkvoolne. Sademevee juhtimine kanaliseerimistorusse on keelatud.**

Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele on planeeringualale kavandatud reoveekanaliseerimise ühenduspunkt piirkonda läbiva olemasoleva AS-i Tallinna Vesi opereerimisel oleva ühiskanaliseerimistorustikul de160.

Planeeringuala arvutuslik reoveehulk on ca 4,0m<sup>3</sup> ... 8,0m<sup>3</sup>/ööp (olenevalt sellest, kas kruntidele püstitatakse üksikelamud või kaksikelamud).

Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud liitumispunkt ühiskanaliseerimisega kuni 1m kaugusele elamu-krundi piirist transpordimaale.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik rajada ca 267m kanaliseerimistoru.

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

### **5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.**

Lennula katastriüksuse on kraavitatud (imbkraabid) ala, läänepiiril paikneb piirkonda teenindav liigvee ärajuhtimise kraav. Nimetatud kraav on ette nähtud säilitada ja korrastada.

Käesolevas detailplaneeringus on Lennula katastriüksusele kavandatud väikeelamuala. Suurem osa detailplaneeringualast jääb haljasalaks, vähesel määral tekib juurde kõvakattega pindasid, millelt on vajalik sademe- ja drenaaživate ärajuhtimine. Sademevesi on ette nähtud immutada pinnasesse omal krundil.

Planeeritud elamuala rajatava Põldosja tänavalõigu äärde ja kruntide pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 põhjapiirile on kavandatud drenaažitoru ja Lennula katastriüksuse lõunapiiril olev kraav on ette nähtud asendada drenaažitoruga Rõikheina tee maa-alal.

Nimetatud torud suunavad transpordi maa-ala ning planeeritud elamukruntide drenaaživeed planeeringuala läänepiiril olemasolevasse kraavi.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik rajada ca 320m drenaažitoru.

### **5.5. Elektrivarustus.**

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 10.05.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 251877.

Elektrienergia tarbijateks on 13 uut üksikelamut või kaksikelamut peakaitsega a´ 3x25A.

Lennula katastriüksuse detailplaneeringus kavandatud hoonestatavate kruntide elektriga varustamiseks on ette nähtud jaotuskilpide toide 0,4kV kaabelliinidega alajaama nr 5396 (aadress Pirmipuu pst 117,44601:007:0205) 0,4kV jaotlast.

Elamukruntide toiteks on ette nähtud maakaabelliinid paigutatuna planeeritud transpordimaale ringtoite saamiseks ka krundile pos nr 13 ja pos nr 9.

Planeeritud ala tarbijate 0,4kV toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPK või samaväärsega. Liitumiskilbid on ette nähtud tarbijate kruntide piiridele transpordimaale üldjuhul kahekohalisena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad („Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks“). Transiitkapid ja liitumiskilbid paigaldada hoonestatavate kruntide piirile, ustega tee poole.

Detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik rajada elektrikaablit ca 576m ja 7 liitumiskilpi.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistasutus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

**Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused täpsustatud võimustega Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioonilt. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.**

### **5.6. Tänavavalgustus.**

Käesolevas detailplaneeringus on määratud tänavavalgustuse paiknemine planeeritud Põldosja tee lõigu äärde Raudürdi tee ja Põldosja tee ristmiku piirkonnas oleva tänavavalgustuse liini pikendusena. Tänavavalgustus (soovitavalt madalate mastidega) on kavandatud ka jalktee ääred (posnr 15). Tänavavalgustuse toiteliinid rajada maakaabliga.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud eraomandis olevalt maalt (planeeritud krunt pos nr 13) olemasoleva tänavavalgustuse välja tõstmine ja uue liinilõigu paigaldamine Rõikheina tee maa-alale.

**Tänavavalgustuse täpne tehniline lahendus anda tee ehitusprojekti raames. Tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused kohalikul omavalitsuselt.**

### **5.7. Telekommunikatsioonivarustus.**

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata alale sidekaablite paigaldamist. Telefoni- ja andmeside on kavandatud raadiolahenduse baasil.

### **5.8. Soojavarustus.**

Planeeringualale rajatavate elamute kütmine on kavandatud lokaalselt, ahjude ja/või kaminatega või mõne alternatiivkütte (nt soojuspump, päikesepatareid) või erinevate kütteviiside kombinatsiooniga. Käesolevas detailplaneeringus elamute kütmiseks vertikaalse kollektoriga maakütet ei ole kavandatud. Elamu (vajadusel ka abihooned) kütelahendus esitada hoone ehitusprojekti.

## **6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.**

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeritaval alal teadaolevalt loodus- või muinsuskaitseobjekte. Planeeringuala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervisele, heaolule, kultuuripärandile ega vara.

Planeeringuga kavandatud ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Samuti ei avalda detailplaneeringuga kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähimbruse keskkonningimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonningimusi ei kahjustata. Eelnevalt lähtudes sobib kavandatav tegevus lähimbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale katastriüksusele olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Detailplaneeringus haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Kavandatud planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katusele tulev sademetevesi immutada pinnasesse omal krundil. Liigvesi on ette nähtud suunata uue drenaažisüsteemiga Lennula katastriüksuse läänepiiril olevasse kraavi.

Kuna Põhja-Eesti on kõrge radooniohuga piirkond, siis elamute projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuetega.

Kuna elamukvartali siseteel on liiklustihedus ja -kiirus väike, siis ka liikluse müra tase on madal.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Maardu linna kehtivast jäätmehoolduseeskirjast.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid, soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud elamukrundi sissesõidutee äärde, krundi teepoolsele ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisepotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimisjuhendeid.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole üldjuhul kavandatud tegevusi, mis nõuavad keskkonnalubasid, va reovee ärajuhtimine, st **heitevett käitlev ettevõtte peab omama vee erikasutusluba Veeseaduse § 8 „Vee erikasutus“ alusel.**

## 7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti standardiga EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“.

\*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur.

Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

\* elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

\*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

\*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmiste riski.

\*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

## 8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda
  - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
  - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
  - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Ehitusprojekti anda hoonete täpsed fassaadide lahendused.
- Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid.
- Planeeritud hoone võimalike tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naaberelamuid, st valida sellest lähtuvalt parim asukoht.
- Elamute välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Planeeritud hoonete kavandamisel arvestada Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletorje veevarustusele“
- Hooned projekteerida TP-3 tulepüsivusklassile vastavana, täpsustada ehitusprojekti.
- Tagada tuletorjetechnika juurdepääs hoonele vähemalt kolmest küljest.
- **Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimis-kohtade projekteerimisel arvestada, et parkimiskoha minimaalsed mõõtmed on 5 m x 2,6 m.
- Ehitusprojekti lahendada kavandatud kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.
- Hoonestuse rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooluks olevale torustikule. Eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Eri-nevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.
- Elamu ehitusprojekti esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja rajatava haljastuse liigiline koosseis.

- Planeeringualale kavandatud sotsiaalmaa kruntide haljastamisel puude, hekkide ja eelkõige ilupöõsastega arvestada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.
- Elamu ehitusprojektis esitada krundi piirete lahendus
- 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 liikumisteed määrata konkreetsetl.
  - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus.
  - hoonetele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine.
  - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonetele näha ette vastupidavad ukSED, lukud ja aknad.
  - puhkeala ja mänguväljaku elemendid peavad olema vastupidavad ja turvalised.
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Maardu jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht.
- **Hoonete eskiislahendused kooskõlastada Maardu Linnavalitsusega.**
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

## 9. 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 insenerivõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud. Samuti tuleb enne hoone ehitusloa taotlemist sõlmida servituudileping juurdepääsutee osas kinnistu omanikega, kelle maakasutust see puudutab.

### Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
  - Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist omavalitsuse poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda omavalitsuselt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
  - Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine omavalitsusel.
  - Detailplaneeringuga ettenähtud krundile või kruntidele, hoonete püstitamiseks ei esitata omavalitsusele ehitusloa taotlusi ja omavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringujärgsete kruntide teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
- Põhjendatud juhul on omavalitsusel huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt. Sellisel juhul kohustub huvitatud isik enne ehitusloa väljastamist hoonestuse ehitamiseks rajama vastava krundi teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.

Vastavalt detailplaneeringust huvitatud isiku soovile on käesoleva detailplaneeringu realiseerimine kavandatud 3 etapis:

- **1.etapp:** krundid pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3, pos nr 4, pos nr 14 ja pos nr 15.
  - **2.etapp:** krundid pos nr 5, pos nr 6, pos nr 7, pos nr 8, pos nr 9.
  - **3.etapp:** krundid pos nr 10, pos nr 11, pos nr 12, pos nr 13.
- Kui Arendaja esitab omavalitsusele hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, veevarustuse-, reoveekanalisatsiooni-

torustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib omavalitsusel õigus nõuda hüpoteegi seadmist omavalitsuse kasuks.

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

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
3. Ehituslubade väljastamine Maardu Linnavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse ehitamiseks;
4. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate vee-, kanalisatsioonitrasside, vihmaveekanaliseerimise- ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. Valmisehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri jne) ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu;
7. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede üleandmine omavalitsusele ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Maardu Linnavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringu kohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.

Lennula detailplaneeringu realiseerimiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud väljaspool detailplaneeringuala servituudivajadus järgmiselt:

- Rõikheina tee maa-alale (reformimata riigimaa) planeeritud **veetorule** kaitsevööndi 2+2m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Rõikheina tee maa-alale (reformimata riigimaa) planeeritud **kanalisatsioonitorule** kaitsevööndi 2+2m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Rõikheina tee maa-alale (reformimata riigimaa) planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Pirnipuu pst katastriüksusele (44601:007:0238) planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud ja transpordimaa krunt pos nr 14 ja üldkasutatava maa krunt pos nr 15 on ette nähtud üle anda kohaliku omavalitsuse omandisse.

## **10. MUUD VAJALIKUD UURINGUD.**

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

Ehitusprojektide koostamiseks teostada ehitusgeoloogilised uuringud.