

HARJU MAAKOND  
MAARDU LINN

**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](mailto:casa@casa.ee)

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

## SISUKORD

### A. Menetlusdokumendid

### B. Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK
3. LÄHTEOLUKORD
  - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
  - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
  - 3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus
  - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud
  - 3.5. Olemasolev tehovarustus
  - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond
4. PLANEERINGULAHENDUS
  - 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimiseks
  - 4.2. Krundijaotuskava
  - 4.3. Kruntide ehitusõigus
  - 4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted
  - 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded
    - 4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded
    - 4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
  - 4.6. Tee maa-ala ja liiklus- ning parkimiskorraldus
  - 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
  - 4.8. Vertikaalplaneerimine
  - 4.9. Tuleohutusabinõud.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
  - 5.1. Veevarustus
  - 5.2. Tuletõrjevõrvarustus
  - 5.3. Reoveekanaliseerimine
  - 5.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine
  - 5.5. Elektrivarustus
  - 5.6. Tänavavalgustus
  - 5.7. Telekommunikatsioonivarustus
  - 5.8. Soojavarustus
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE
7. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

### C. Joonised

Joonis 1	Asukohaskeem
Joonis 2	Kontaktala skeem
Joonis 3	Tugiplaan
Joonis 4	Põhijoonis tehnovõrkudega
Joonis 5	Detailplaneeringu illustratsioon

### D. Kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel ja koopiad originaalkooskõlastustest

## 1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- 20.03.2023 detailplaneeringu algatamise taotluse
- Maardu Linnavalikogu 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
- Asjaõiguseadus
- 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“
- Standardisari EVS 812, sh
  - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
  - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Maardu Linnavalikogu 22.11.2022 määrus nr 25 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“
- Maardu Linnavalikogu 28.08.2018 määrus nr 24 „Maardu linna heakorra eeskiri“.
- Maardu Linnavalikogu 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 EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED 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, lasteaed jt teenindusettevõtted paiknevad Maardu keskuses ja Loo alevikus.

Elamutelala paikneb väga hea ühendusega teede piirkonnas.

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

Kogre tn 11a katastriüksuse lähiala on monofunktsionaalne väike-elamute piirkond. Elamutealale annab lisaväärtuse naabruses paiknev Maardu järv.

Kogre tn 11a katastriüksuse lähipiirkonnas on kehtestatud:

- Jõelähtme valla Liivamäe küla **Suurekivi II, Suurekivi VI ja Uue-Suurekivi III kinnistute detailplaneering** (Jõelähtme Vallavolikogu 19.12.2013 otsus nr 36), milles kavandati 6 üksikelamukrunti ning 1 krunt 4 korteriga ridaelamu püstitamiseks, 1 tootnis- ja elumumaa sihtotstarbega krunt puurkaevu rajamiseks ja garaaži püstitamiseks ning transpordimaa sihtotstarbega krundid juurdepääteede rajamiseks. Planeeringuala suurus on 2,0 ha.
- Jõelähtme valla Liivamäe küla **Suurekivi III maaüksuse detailplaneering** (Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2005 otsus nr 5) mille nähti ette maa-ala sihtotstarbe muutmine elumumaaks ja kahe väikeelamu krundi kavandamine ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused. Planeeritud ala suurus on 0,4 ha.
- Jõelähtme valla Liivamäe küla **Kogre tn 2a kinnistu detailplaneering** (Jõelähtme Vallavalitsuse 02.06.2017 korraldus nr 494), milles kavandati 3 elumumaa krunti üksikelamute püstitamiseks, planeeringuala suurus 0.61 ha.

Kogre tn 11a katastriüksuse lähipiirkonnas on algatatud:

- **Kogre tn 9 ja Säina tn 1 kinnistute ning lähiala detailplaneering** (Maardu Linnavalitsuse 07.06.2023 korraldus nr 343) eesmärgiga maa-ala sihtotstarbe muutmine elumumaaks ja ümberjagamise kaheks elumumaa krundiks ja ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.
- **Säina haljaku kinnistu ning lähiala detailplaneering** (Maardu Linnavalitsuse 07.06.2023 korraldus nr 344) eesmärgiga muuta kinnistu sihtotstarve elumumaaks, jagada kinnistu kolmeks elumumaa ja üheks üldkasutatava maa krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamute püstitamiseks, lahendada juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse küsimused. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,35 ha.

Piirkonnas üksikelamutega ja nende abihoonetega hoonestatud krundid ja hoonestus on üsna samal ajal, traditsioonilise arhitektuuriga, viilkatustega (katuskorrusega) hooned. Viimistlusmaterjalidena on kasutatud puitlaudist, kivi ja värvi-itud krohvi.

### **Kogre tn 11a kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk.**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on välja selgitada võimalused Kogre tn 11 katastriüksuse jagamiseks neljaks elumumaa krundiks, kolmele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks üksikelamute 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 elumumaa krundiks;
- ehitusõiguse määramine kolme üksikelamu ja abihoonete 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 <sup>2</sup>

Riikliku Ehitisregistri andmetel paikneb Kogre tn 11a katastriüksusel veepumbamaja (ehitisregistri kood 116068916, ehitisealune pind 20 m<sup>2</sup>). 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) – mu-nitsipaalomand,
- 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. Olemasolev 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 m<sup>2</sup> ja muud maad 3504 m<sup>2</sup>.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal **kõrge radoonisisaldusega** pinnas.

Planeeritaval alal 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 elektriõhuliin, 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 <sup>2</sup> .
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Üksikelamu ehitamisel 1 põhihoone + 2 abihoonet. Põhihoone krundi tänavapoolsel küljel. Kaugus krundi tänavapoolselt piirist vähemalt 5 m. Hoone ehitamisel naaberkiiristule lähemale kui 4 m on vajalik naaberkiiristule 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 <sup>2</sup>

### **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 elamu- ja 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: Siseministerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“): EP – üksikelamu maa (ühele leibkonnale (perele) kavandatav elamumaa,

### 4.3. Kruntide ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud planeeritud kruntidele hoonete ehitusõigus järgmiselt:

<p><b>Krunt pos nr 1</b>, aadressi ettepanek <u>Säina tn 2a // Kogre tn 11a</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 1261 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP</li> <li>- hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 250 m<sup>2</sup></li> <li>- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)</li> <li>- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2/ abihoone 1</li> <li>- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9m / abihoone kuni 5m</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 2</b>, aadressi ettepanek <u>Kogre tn 11b</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 1281 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP</li> <li>- hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 250 m<sup>2</sup></li> <li>- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)</li> <li>- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9m / abihoone kuni 5m</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 3</b>, aadressi ettepanek <u>Linaski tn 1a</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP</li> <li>- hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 250 m<sup>2</sup></li> <li>- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)</li> <li>- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1</li> <li>- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9m / abihoone kuni 5m</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 4</b>, aadressi ettepanek <u>Säina tn 2b</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 225 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP</li> </ul> <p><b>Märkus:</b> 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 majapidamisabihooone, 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, 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 taldmikki;

7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;

- 8) liikuvad või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvad 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 10 m, elamukruntide omavahelisest piirist 4 m kaugusele.

Elamu paigutada krundi tänavapoolsele küljele.

**Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised\* peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse/hoonetealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.**

- **VÄIKEEHITIS** on kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge hoone või samade mõõtmetega katusega rajatis sh katusealune, mis ei ole ehitusloakohustuslik. Väikeehitis on näiteks kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge abihoone, suvila, aiamaja, kasvuhoone, grillikoda vms hoonesarnane rajatis.

#### **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 pultkatust, katusekalle elamul vahemikus 20° - 50° ning abihoonetel ka 0 - 30°. Väiksemad hoonesed võivad olla väiksema katusekaldega, kuid ühel hoonel ei tohiks kasutada rohkem kui kahte erinevat katusekallet (nt vintskapp on madalama kaldega).

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
- 3) rull-materjal

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 asumiljöö.**

##### **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 ka elamukruntide vaheline piire peab olema läbi paistev (analoogselt tänavapoolse piirdega läbipaistvusega min 25%), mitte kõrgem kui 1,5m; sobivas koosluses hoonestuse arhitektuuriga. Piirdeaed võib olla puitlipp-piire, metall(-võrk, -paneel, -varb)piirde või haljaspiire (hekk). Lubatud on kombineeritud lahendusega piire. Lubatud ei ole tihe puidust lipp- või lattaed ning kivi(betoon)müüritis.

**Piirdeaja joonised esitada hoone ehitusprojekti ja eskiislahendus kooskõlastada eelnevalt Maardu Linnavalit-susega.**

#### **4.6. Tee maa-ala ja liiklus- ning parkimiskorraldus.**

Käesoelavs detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud eeldatavad kruntide pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 juurdepääsu- teede (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.

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

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

Elamukruntide heakorrastamisel ja eksploateerimisel 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 si- seste sõidualade ja platside katetena kasutada piirkonnale omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud ka tänavakivi.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Maardu Linnavolikogu 22.11.2022 määruse nr 25 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest. Ette on nähtud rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaoalmejäät- mete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Planeeritaval alal on elamukruntidel ette nähtud soovituslik koht olme- prügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõitude äärde, kruntide teepoolsesse ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg- lambid, patareid, väetisekotid 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 väi- kevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

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

Planeeritaval alal üldjuhul ei ole lubatud maapinna tõstmine. Lubatud on **põhjustatud vajadusel** maapinna tõstmine **hoonestusalal** kuni 0,5 m kahjustamata naaberkinnistute huve, st krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sade- mevee 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.

#### **4.9. Tuleohutusnõuded.**

Elamukruntide planeerimisel on lähtunud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõu- ded“, 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 hoonestu- salade min vahekaugus on 30 m).

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

**Hoonete ehitusprojekti kooskõlastada Päästeametiga.**



## 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 olemasolevaoleva ühisveevarustuse torustiku baasil.

Elamukrundi arvestuslik veetarbimine on üksikelamu krundil ca 0,3 m<sup>3</sup>/d, kokku planeeringualal 0,9 m<sup>3</sup>/d.

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

Veetorustiku ning elamukruntide liitumispunktide asukohad täpsustada vastavas ehitusprojektis.

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

### 5.2. Tuletõrjewevarustus.

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 üksikelamu krundil ca 0,3 m<sup>3</sup>/d, kokku planeeringualal 0,9 m<sup>3</sup>/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 kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne, st sademe-, pinnase- ja pinnasevee juhtimine ühiskanalisatsiooniga ei ole lubatud.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaažvee hulk. Suure pindalaga kõvakatttega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala. Hoonete katustelt tulev sademevesi koguda kokku kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega ning peale kogumist üle jääv vesi immutada pinnasesse enda kinnistul naaberkiinnistu huve kahjustamata.

Vajadusel rajada liigvee ärajuhtimiseks torustik, mis suunab liigvee olemasolevasse Kogre tänava või Linaski tänava sademevee ühistorustikku.

Sademevee ärajuhtimise ehitusprojekt esitada elamukruntide hoonete ehitusprojektis.

### 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 suurused - 3 üksikelamu krundi, a´ 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. Elektriõhude liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

**Iga 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 kütmissüsteemidega, nt õhksoojuspump, maaküte, puuküttega ahiküte, päikesepaneelid jms või erinevate energiallikate ja küttesüsteemide kombinatsioonil.

**Konkreetne küttesüsteem esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.**

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

Käesolevas detailplaneeringus 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 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, 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 kaalutusotsuse 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 maastikukaitsealaseid väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Elamute ja abihoonete ehitus ja eksploatatsioon ei tekita ümbrusele keskkonnakahjustusi.

#### **Radoon.**

Detailplaneeringuala asub kõrge radooniriskiga alal. Elamukruntidel viia läbi radooniuuring, hoone projekteerimisele lähendada Eesti Standardist EVS 840:2023 „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.

### **7. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS**

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda muu hulgas järgmistest määrustest:

- 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“
  - ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Kuna planeeringuala on ehitusgeoloogiliselt uurimata ala, siis enne konkreetseid projekteerimistöid teostada ehitus-geoloogilised uuringud.
  - Enne elamute projekteerimist teostada pinnase radooniuringud. Elamute projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ kohaseid maapinnas radoonitasemete määramise ning radooniohtlikkuse hinnangu nõudeid ja soovitusi. Soovitav projekteerida/kasutada vundamendialust tuulutussüsteemi tagamaks radooni väljapääsu hoone alt. Eluhooned peavad olema ehitatud hea kvaliteediga. Vajalik on kõikide läbiviikude (postide, kommunikatsioonide) hermetiseerimine, hoone hea ventilatsioon jms.
  - Hoonete ehitusprojektides 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 ühisiisolatsioon (välissein koos akende ja värskõhuklappidega) on piisava heliisolatsiooniga mõjuva liikluse müra suhtes. Elamu välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutavad aknakonstruktsioonid 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“.
  - Planeeritud hoonete tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima olemasolevaid elamuid, st valida sellest lähtuvalt parim asukoht.
  - Elamute ehitusprojektide koostamisel arvestada Eesti standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevalgus hoonetes“
  - Ehitusprojekti koostamisel lähtuda standardisarjast EVS 812, sh
    - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
    - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
  - Tagada tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele vähemalt kolmest küljest.
  - Hoonete ehitusprojektides lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumine naaber-kinnistutele.
  - Hoonestuse rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Planeeringualal 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. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.
  - Planeeringuala sõiduteed ja parkimisplatsid projekteerida vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Parkimiskohtade projekteerimisel arvestada, et parkimiskoha minimaalsed mõõtmed on 5 m x 2,5 m. Autode parkimine ja muu hoonete teenindamiseks vajalik tegevus kavandada tänavapoolsele alale.
  - Käesolevas detailplaneeringus esitatakse nõue, et hoonete ehitusprojektide koosseisus peab olema esitatud krundi haljastuse (sh haljastuse liigiline koosseis) ja heakorra lahendus.
  - Ehitusprojekti määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht. Jäätmete liigiti kogumise konteinerite asukoht kavandada krundi tänavapoolsele alale, soovitatavalt katusega aedikusse. Arvestada Maardu Linnavolikogu 22.11.2022 määruse nr 25 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetega.
  - 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 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 ukсед, lukud ja aknad.

## 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 insenerivõrkude ehitamist tuleb sõlmida vastavad servituutide lepingud.

### Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete kruntide moodustamine.
- Planeeringujärgsete hoonete ja kinnistuid teenidavate tehnovõrkude projekteerimine koos vajalike servituudilepingute sõlmimisega, 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) uatuses võrguvaldaja kasuks
- Linaski tänav kinnistule (kü 44601:001:0765)
  - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
  - planeeritud **liitumiskilbile** kaitsevööndi (2 meetrit seadmest) uatuses võrguvaldaja kasuks