LISA
Maardu Linnavolikogu
28. aprill 2026
otsusele nr __

**Karjääri tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad**

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:

- Karjääri tn 11, katastritunnus 44603:003:0129, pindala 1676 $m^2$, sihtotstarve riigikaitsemaa 100%, registriosa 6153102.

Taotleja: Holding Tight OÜ (registrikood 17224365), aadress: Vana-Lõuna tn 39a-12, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harjumaa 10134; telefon: +372 5090899; e-post: ilja@projektiburoo.ee;

Esindaja: Plannum OÜ (registrikood 16875924), aadress: Küüni tn 6, Kose-Uuemõisa alevik, Kose vald, Harjumaa 75102; telefon: +372 53316603; e-post: liina@plannum.ee.

Planeeritava ala suurus: ligikaudu 0,17 ha (vt joonis 1)

1. Detailplaneeringu koostamise alus:

   1.1. Planeerimisseaduse § 142;
   1.2. Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023.a otsusega nr 42.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

   2.1. kinnisasja sihtotstarbe muutmine;
   2.2. korterelamu ja abihoonete ehitusõiguse ulatuse määramine;
   2.3. ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
   2.4. tehnovõrkude liitumispunktide asukoha määramine;
   2.5. parkimise ja juurdepääsude ning liikluskorralduse põhimõtete määramine;
   2.6. haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
   2.7. servituutide vajaduse ja ulatuse määramine;
   2.8. keskkonnaalaste tingimuste sätestamine.

3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, ehitusprojektid ja dokumendid:

   3.1. Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023.a otsusega nr 42;
   3.2. Planeeritava ala vahetus läheduses kehtivad detailplaneeringud, väljastatud projekteerimistingimused ja ehitusload, tehnorajatiste ehitusprojektid;

3.3. Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.“ ja Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“, jt asjakohased Eesti standardid.

4. Planeeritav ala, olemasoleva olukorra iseloomustus:

4.1. Planeeritav maa-ala asub Maardu linnas, Kallavere elamupiirkonnas, miljööväärtuslikus alas, Karjääri tänava vahetus läheduses. Planeeringuala lähipiirkond on kasutusel valdavalt korterelamute ja ühiskondlike hoonete otstarbel.

4.2. Hoonestus:

i. Ehitisregistri andmetel asub Karjääri tn 11 kinnistul politseijaoskonna hoone (ehitisregistri kood 116033128, ehitisealune pind 301 $m^2$) ja abihoone (ehitisregistri kood 116033129, ehitisealune pind 201 $m^2$).

4.3. Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala ulatuses maa kasutamise juhtotstarve riigikaitse maa-ala (R).

4.4. Sõidukite ning jalakäijate ligipääs planeeritavale alale tuleb lahendada Mäeotsa tänav kinnistult.

5. Nõuded ja tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest, mis koosnevad esituskujudest ja digitaalsetest kihtidest. Vähim jooniste koosseis peab olema: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis. Vajadusel koostada eraldi tehnovõrkude joonis. Lisaks peab olema koostatud planeeringulahendust iseloomustav ruumiline illustratsioon ehk 3D joonis, mis illustreeriks lubatud ehitusmahtusid.

Detailplaneeringu vormistamisel tuleb järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (edaspidi: riigihalduse ministri määrus nr 50) sätestatud tingimusi.

5.1. Linnaruum:
- esitada planeeringualaga külgnevate alade linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed, mis sisaldavad eelkõige teedevõrku, liikluskorraldust, kruntide struktuuri, hoonestuse mahte jms; kontaktvööndi plaanil näidata algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud;
- planeeritava ala krundi hoonestuse mahtude, korruselisuse ja kõrguse määramisel arvestada naaberalade kehtivate detailplaneeringutega ja piirkonna väljakujunenud hoonestusega.

5.2. Kruntimine:
- Karjääri tn 11 kinnistu ümberkruntimine pole kavas.

5.3. Maakasutus:

5.4. planeeritava katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarbeks on elamumaa 100%.

5.5. Krundi ehitusõigus:
- määrata suurim lubatud hoonete arv või hoonete puudumine krundil;

- määrata hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, näidates võimaliku hoonestuse paiknemise krundil ja arvestades haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast 40%;
- määrata ehitiste suurim lubatud kõrgus ja korruselisus. Korterelamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 3 korrust.

5.6. Arvestada miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimustega:

- linnaehituslikult väljakujunenud perimetraalne hoonestusviis – hoonete korrapärane paiknemine tänavate ääres;
- hoonestuse mastaap – uued ehitised peavad olema kõrguselt ja ehitisealuselt pinnalt sarnased olemasoleva hoonestusega;
- katusetüüp ja -kalle – viilkatus kaldega minimaalselt 20 kraadi, maksimaalselt 45 kraadi;
- haljastus – murualade ääristamine hekkidega;
- ehitustegevusel tuleb säilitada hoonele iseloomulikud detailid ja välisviimistlus – väljaulatuvad ning nikerdatud sarikaotsad, rõdukonsoolid, rõdupiirded, varikatuse konsoolid, karniisid, krohvitud dekoorelemendid, vintskapid, pastelne värvilahendus, katuseuugid jne;
- hoone fassaadi uuendamiseks tuleb koostada välisviimistluspass, millega antakse ajastule iseloomulik detailne värvilahendus;
- akende uuendamisel eelistada originaalse klaasijaotusega puitaknaid, sarnase lahendusega kogu hoone lõikes;
- lubatud on pööningute väljaehitamine hoone olemasolevas arhitektuurses mahus, st katusekuju ja -kallet muutmata. Lubatud on katuseaknad;
- hoonete soojustamine väljastpoolt ei ole lubatud.

5.7. Ehitistevahelised kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.8. Haljastus:

- anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus, näidata kõrg- ja madalhaljastuse osa. Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 30% krundi territooriumist, osa sellest kõrghaljastatud;
- võimalikult suures ulatuses säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

5.9. Keskkond:

- Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel (seisuga 07.10.2025) ei paikne planeeringualal ega selles vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitseliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Keskkonnakaitselisi küsimusi on asjakohane lahendada detailplaneeringu koostamise käigus.

5.10. Transport, liikluskorraldus:

- lahendada planeeringualale kavandatavale ehitistele juurdepääs Mäeotsa tänav kinnistult, vajadusel ette näha teine juurdepääs krundile ning teha ettepanek servituudi seadmiseks;
- parkimine lahendada omal krundil, vältida suurte lagedate parkimisalade tekkimist;
- määrata tänava kaitsevöönd;
- anda lahendus jalakäiguteedele ja vajadusel kergliiklusteedele;
- määrata liikluskorralduse põhimõtted.

5.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.

5.12. Tehnovõrgud:

- esitada detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude mahud;
- esitada planeeringualalt välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude skeem kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga;
- lahendada tehnovarustus vajadusel koos uute tehnovõrkude magistraaltorustikega, majaühendustega krundi piirini ja vajalike võimsuste ära näitamisega vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Tingimused taotleda detailplaneeringu algatamist taotlenud isikul.

5.13. Vertikaalplaneerimine:

- anda põhimõtteline lahendus vertikaalsele planeerimisele;
- sademevesi immutada oma kinnistupiirides, välistades vee valgumine naaberkruntidele;
- looduskeskkonda suunatava sademevee kvaliteet peab vastama seadusega ettenähtud nõuetele, vajadusel võtta kasutusele abinõud sademevee nõuetekohasuse tagamiseks.

5.14. Kitsendused ja servituudid:

- anda ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks (teeservituudid, liiniservituudid, veejuhtimisservituudid ja muud servituudid);
- tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid kanda põhijoonisele;
- tugiplaanile kanda kõik õigusaktidest tulenevad kitsendused ja piirangud.

## 6. Kooskõlastused ja koostöö

Detailplaneeringu koostamisel teeb koostööd (sh esitab kooskõlastamiseks) valitsusasutustega (riigiasutused) ning planeeringust huvitatud isikutega (näiteks piirinaabrid) detailplaneeringu koostamise korraldaja. Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd (hangib tehnilised tingimused, kooskõlastused) planeeringu koostaja. Kooskõlastused tuleb esitada koondtabelina, kuhu lisada ka Maardu Linnavalitsuse poolsed kooskõlastused valitsusasutustega. Koondtabelis peab olema kajastatud, kuidas on kooskõlastuste märkustega planeeringus arvestatud.

| **Kooskõlastajad, koostöötegijad** | **Kaasatavad** |
|---|---|
| Maa- ja Ruumiamet | Karjääri tn 7 (katastritunnus 44603:003:0158) |
| Keskkonnaamet | Karjääri tn 9 (katastritunnus 44603:003:0280) |
| Terviseamet | Karjääri tn 13 (katastritunnus 44603:003:0170) |
| Päästeamet | Mäeotsa tn 12 (katastritunnus 44603:003:0264) |
| AS Utilitas Eesti | Mäeotsa tn 10 (katastritunnus 44603:003:0260) |
| Elektrilevi OÜ | |
| Telia Eesti AS | |
| Tallinna Vesi AS | |

7. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest.

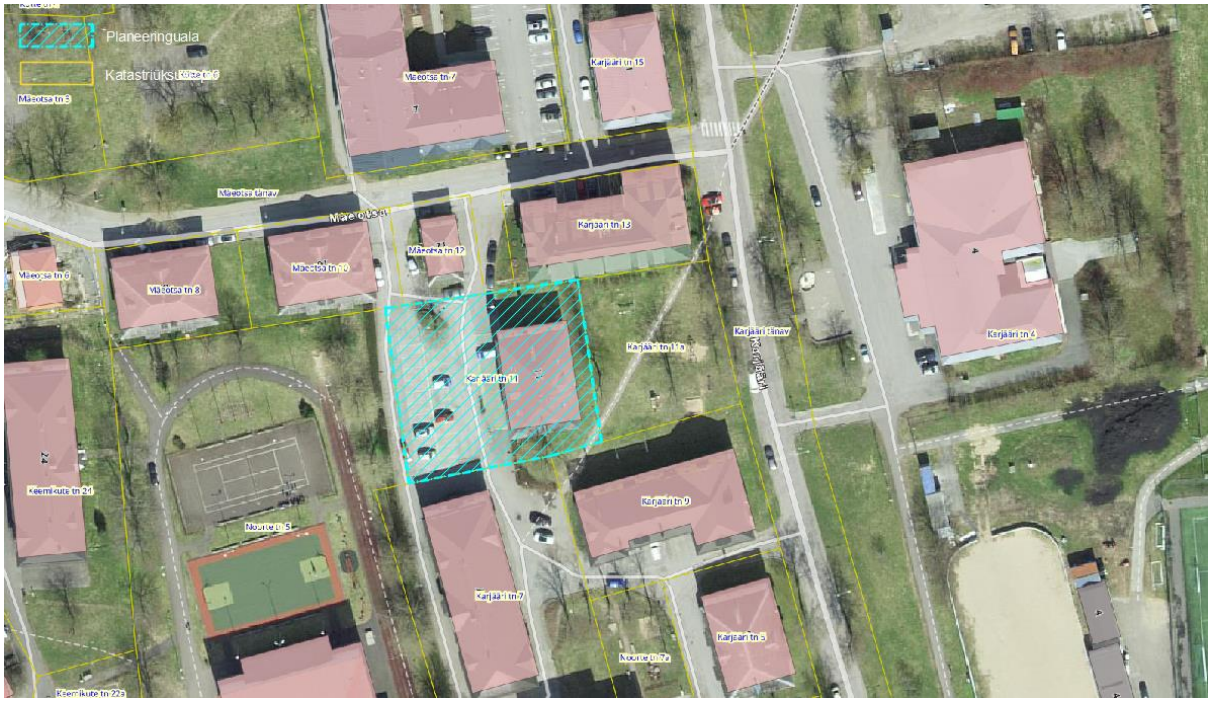
| **Tegevus** | **Toimumise eeldatav aeg** |
|---|---|
| Detailplaneeringu algatamine | 2026 märts |
| Detailplaneeringu eskiisi avalikustamine | 2026 märts – aprill |
| Detailplaneeringu koostamine | 2026 märts – mai |
| Halduslepingu sõlmimine | 2026 mai |
| Detailplaneeringu kontrollimine | 2026 juuni |
| Detailplaneeringu kooskõlastamine, arvamuse avaldamine | 2026 juuli – august |
| Detailplaneeringu vastuvõtmine | 2026 september |
| Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldamine | 2026 oktoober – november |
| Detailplaneeringu kehtestamine | 2026 detsember |

8. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks

8.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Maardu Linnavalitsusele:

- vastuvõtmiseks PDF, DWG formaadis joonised esituskujul ja seletuskiri DOC või PDF formaadis. Lisaks vähemalt üks planeeringulahendust iseloomustav ruumiline illustratsioon (st 3D joonis võimalikust hoonestuse lahendusest);
- avaliku väljapaneku korraldamiseks täiendavalt üks eksemplar paberil;
- peale seadusejärgse menetluskorra läbimist lisaks üks eksemplar paberkandjal (ainult juhul kui planeeringus on pärast avalikustamist tehtud muudatusi), lisada detailplaneering digitaalselt
  - i. esituskujul joonised DWG ja PDF formaadis;
  - ii. kehtestatud kihtide fail DWG formaadis;
  - iii. tärkandmete tabel;
  - iv. jooniste digitaalsete kihtide üldine info ja kehtestatud kihtide nimekiri;
  - v. seletuskiri DOC või PDF formaadis;
- esitada varukoopia mälupulga peal koos paberkaustaga.
- Pärast detailplaneeringu kehtestamist on planeeringute arhiveerimisega tegelevale riigiasutusele esitatavate failide võimalike vormistusvigade parandamine detailplaneeringu koostaja ülesandeks.
- Detailplaneeringu kehtestamise järel tuleb planeeringu koostajal vormistada detailplaneeringu materjalid PLANK/PLANIS esitamiseks ning saata digiallkirjastatud konteiner Maardu Linnavalitsusele.

Koostanud: Planeerimis- ja majandusosakond
Maardu Linnavalitsus




***Joonis 1.*** *Karjääri tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala skeem*