

Töö number
Tellijä

2019-0050
Maardu Linnavalitsus
Kallasmaa tn 1, 74111 Maardu
Telefon: +372 606 0702
e-post: linnavalitsus@maardu.ee

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki 34, 12915 Tallinn
Telefon: 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

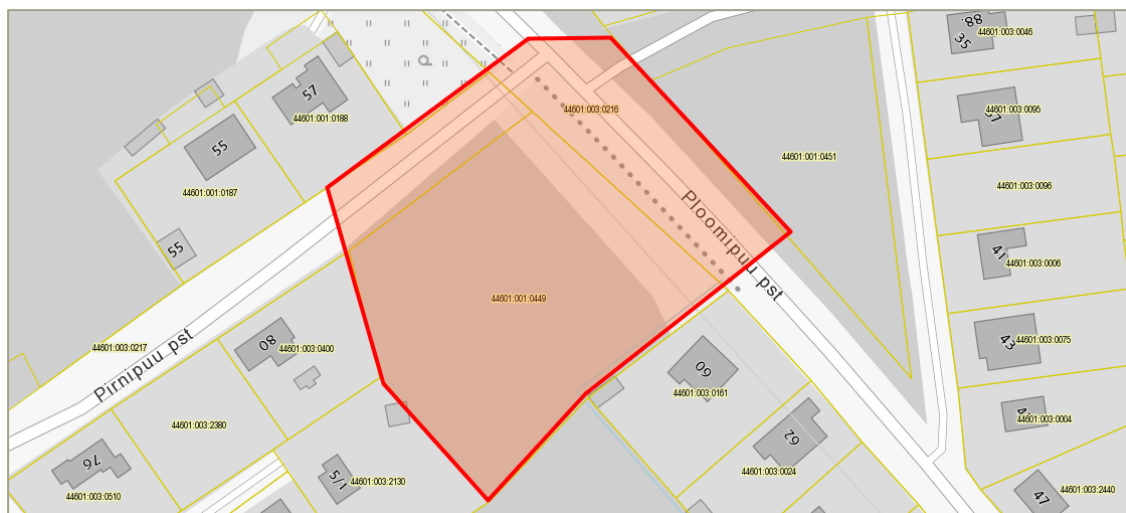
Seisund

Põhilahendus

Kuupäev

16.06.2020

Pirnipuu pst 82 kinnistu ja lähiala detailplaneering



© Maa-ameti kaardiserver

Algatamine	26.02.2019
Eskiisi avalik väljapanek	29.07 – 11.08.2019
Vastuvõtmine	16.06.2020
Avalik väljapanek	...
Kehtestamine	...

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO	6
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1.	Kontaktvöönd	7
2.2.	Kohalikud kitsendused	9
2.3.	Ohuallikad ja muud kitsendused.....	9
3.	PLANEERINGULAHENDUS	10
3.1.	Üldlahendus	10
3.2.	Ehitusõigus ja kruntimine	10
3.3.	Katastriüksuste maadebilanss	12
3.4.	Hoonele ja rajatistele esitatavad esitatavad nõuded.....	12
3.5.	Teed, liiklus ja parkimine	12
3.6.	Ligipääsetavus.....	14
3.7.	Haljastus.....	14
3.8.	Jäätmekäitlus	14
3.9.	Servituudid.....	15
3.10.	Tuleohutusnõuded.....	15
3.11.	Keskkonnakaitse abinõud	15
3.12.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	16
4.	TEHNOVÕRGUD	17
4.1.	Üldinfo.....	17
4.2.	Veevarustus	17
4.3.	Reovee kanalisatsioon	17
4.4.	Sademevee kanalisatsioon	17
4.5.	Elektrivarustus.....	18
4.6.	Välisvalgustus.....	18
4.7.	Sidevarustus	18
4.8.	Soojusvarustus	18
5.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	19

II JOONISED

DP-01	Situatsiooniskeem
DP-02	Kontaktala analüüs
DP-03	Väljavõtte detailplaneeringute kaardilt
DP-04	Tugiplaani
DP-05	Põhijoonis
DP-06	Tehnovõrkude koondplaani
DP-07	Elektrivarustuse skeem

III LISAD

1. Lahenduse illustratiivne 3D visualisatsioon

IV MENETLUSDOKUMENDID

- Maardu Linnavalitsuse 26.02.2019 korraldus nr 148 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Väljavõte Maardu Linnavalitsuse planeeringute ja ehitusprojektide komisjoni protokollist
- Pirnipuu pst 82 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad
- OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused 338726
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 11.12.19 PR/1975403-1
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused 33160776

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

- OÜ Elektrilevi 27.02.2020 kooskõlastus 2957627002
- AS Tallinna Vesi arvamus 15.06.20 PR/2020819-3
- AS Telia Eesti 25.02.2020 kooskõlastus 33464909
- Päästeameti 07.04.2020 kooskõlastus nr 1536-2020-2
- Pirnipuu pst 80 omaniku Enno Raimla 05.04.2020 arvamus (esindab Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal)
- Huulheina tee 5 omaniku Peeter Traksi arvamus
- Linna arengu ja majandusosakonna kooskõlastus thenovõrkude koondplaanile (sadevee äravool)

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse koostöös Maardu Linnavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakonna ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantidega:

Skepast&Puhkim OÜ

Ivan Gavrilov

Projektijuht ja planeerija

Tellija esindaja:

Taavi Rebane

Maardu Linnavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakonna juhataja
asetäitja

1. Planeeringu lähteinfo

Eesmärk

Planeeringu eesmärk on Maardus, Pirnipuu pst 82 hoonestama kinnistule ühiskondliku hoone püstitamise jaoks ehitusõiguse ja ehituslike tingimuste määramine. Detailplaneeringuga määratakse ka arhitektuursed tingimused, juurdepääsud, tehnovõrkudega liitumised jm detailplaneeringu ülesanded.

Ülesanded

Planeeringu ülesanded vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele ja lähteseisukohtadele on järgmised:

- Pirnipuu pst 82 krundile ehitusõiguse ja ehituslike tingimuste määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Parkimise korraldamine ja juurdepääsude ning liikluskorralduse määramine
- Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine
- Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine

Detailplaneering on kooskõlas Maardu linna üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala peamine maakasutus on keskuse maa (C), mille funktsioon on kas avalike hoonete maa, ärimaa, elamumaa, haljasalade ja parkide maa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon.

Planeeringu koostamise alused

- Pirnipuu pst 82 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise korraldus nr 148 ja selle lisa, Maardu Linnavalitsus, 26.02.2019;
- Planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lg 10; § 125 lg 1 p 1; § 126; § 127; § 128;
- Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 170;
- Maardu linna ehitusmäärus, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 28.01.2014 otsusega nr 5;
- Planeeringu alusinfona on kasutatud topo-geodeetilist mõõdistust, Geodeesia24 OÜ töö nr 2936-19, 06.06.2019. Lisaks on kasutatud Maa-ameti ja Regio kaardiinfot.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Maardu linnas Muuga linnaosas Pirnipuu pst 82 kinnistul ja osaliselt sellega külgnevatel Pirnipuu pst L2 ja Ploomipuu pst L3 tänavamaa kinnistutel.

Tabel 1. Planeeringuala kinnistud.

Aadress	Katastri tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Pirnipuu pst 82	44601:001:0449	4589 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Pirnipuu pst L2 (osaliselt)	44601:003:0217	6948 m ²	Transpordimaa 100%
Ploomipuu pst L3 (osaliselt)	44601:003:0216	15037 m ²	Transpordimaa 100%

Planeeringuala suurus kokku on ca 0,75 ha. Planeeritav ala asub Pirnipuu pst ja Ploomipuu pst nurgal. Planeeringu põhiohk on kinnistul Pirnipuu pst 82. Kinnistu on hoonestamata ja on suures osas katud kõrghaljastusega. Autotranspordi ning jalakäijate ligipääs planeeritavale alale on Pirnipuu puiesteelt ja Ploomipuu puiesteelt.

Ala on varustatud olemasolevate tehnovõrkudega. Olemasolevat olukorda kajastab tugijoonis.



Vaade Pirnipuu pst 82 kinnistule Ploomipuu pst ja Pirnipuu pst ristmikult. Foto: Skepast&Puhkim OÜ

2.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala paikneb Muuga aedlinnas väljakujunenud väikeelamute alal. Kontaktvöönd koosneb valdavas osas üksikelamutega hoonestatud elamumaa kinnistutest suurusega vahemikus 800...1600m². Paljud hooned on endised suvilad, mis on kohandatud aastaringseks elamiseks. Planeeritav kinnistu asub olulise liiklustee ääres (Ploomipuu pst) ning kinnistu vahetus naabruses on ka suuremad ühiskondlike ehitiste maa ja üldmaa kinnistud, mis on üldplaneeringuga määratud

haljasala/parkmetsa maaks ning Ploomipuu pst ääres analoogselt planeeritava kinnistuga keskuse maaks. Keskuse maa kinnistul Ploomipuu pst 52 // 54 asub hiljuti ehitatud Muuga lasteaia hoone.

Kontaktvööndi ala on üldiselt homogeenne ja valdavas osas monofunktsionaalne. Arvestades kinnistute väikese keskmise pindalaga on ala võrdlemisi kõrge tihedusega.

Tänavaruumis on selgelt tajutav vahe Ploomipuu pst ja Pirnipuu pst vahel. Ploomipuu pst on oluline liiklusarter kahesuunalise sõidutee ja kõnniteega. Pinnatud kattega Pirnipuu pst mõjub täna pigem kohaliku läbisõiduna, kuid arvestades nii selle kohaliku tähtsusega lasteaia hoone logistika seisukohast, kui ka Muuga tee ja Ploomipuu pst vahelise ühendustee funktsiooniga võib tänavat käsitleda perspektiivselt rekonstrueeritavana. Ploomipuu pst ja Pirnipuu pst ristmik võib seega tulevikus muutuda oluliseks liikluse sõlmpunktiks.

Lähiala linnaruumi illustreerib kontaktvööndi joonis ja alltoodud fotomaterjal.



Vaade Pirnipuu pst tänavaruumile planeeringuala juures. Foto: Skepast&Puhkim OÜ



Vaade Ploomipuu pst tänavaruumile planeeringuala juures. Foto: Skepast&Puhkim OÜ

2.2. Kohalikud kitsendused

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- geodeetilise võrgu märk 1109 koos kaitsevööndiga;
- OÜ ELEKTRILEVI ettevõttele kuuluv elektriõhuliin (AGRO II:KAL) ning selle kaitsevöönd 10m õhuliini teljest mõlemas suunas;
- OÜ ELEKTRILEVI ettevõttele kuuluvad alla 1kV elektriõhuliinid ning nende kaitsevööndid 3m õhuliini teljest mõlemas suunas;
- OÜ ELEKTRILEVI ettevõttele kuuluvad elektrimaakaabelliinid ning nende kaitsevööndid 1m maakaabli teljest mõlemas suunas

2.3. Ohuallikad ja muud kitsendused

Planeeringuala jääb järgmisesse ohualasse:

Ettevõtte nimi	DBT AS
Ohu kategooria	A-kategooria suurõnnetuse ohuga
Ohu tüüp	Ülerõhk
Ohu põhjustajad	Kemikaalid: ammooniumnitraat 2067/1942 puistes (60000); ammooniumnitraat 2067 big-bag (10000); kompleksväetis NPK 2071 (5000)

Planeeringualal ei ole muid teadaolevaid kitsendusi.

3. Planeeringulahendus

Planeeringulahenduse välja töötamisel on arvestatud ümbritseva linnaruumi funktsionaalsete seoste, olemasolevate kitsenduste, tuleohutusnõuete ning juurdepääsude tagamisega. Hoonemaht tuleneb perspektiivsest kasutusvajadusest ja sobivusest antud asukohta.

Planeeringulahendus täpsustub hoone projekteerimise etapis.

3.1. Üldlahendus

Planeeringu mahuline lahendus tuleneb lähteülesandest ja teostatud linnaruumi analüüsist. Planeeringulahendus rõhutab kahe puistee ristmiku olulisust kohaliku sõlmpunktina, millest tulenevalt on hoonestusala paigutatud ristmiku suhtes nii, et hoonet oleks võimalik projekteerida ristmiku dominandina ja Ploomipuu pst koridoris nähtavana (sõidusuunal Kallavere tee poolt). See loob visuaalse terviku Ploomipuu pst 52 // 54 ühiskondliku hoonega (lasteaed). Perspektiivselt on võimalik ristmiku ääres paiknevate hoonetega funktsionaalselt ja visuaalselt siduda ka teisel pool Ploomipuu puisteed paiknevat Pirnipuu pst 86 üldkasutatava maa kinnistut, luues sidusat linnaosa keskust olulise sõlmpunkti juures.

Tulenevalt kinnistu keskuse maa staatusest ja ristmiku dominandi loomisest on ettenähtud kinnistu hoonestustihedus kuni 0,8 ja hoone planeeritav korruselisus kuni 3, mis on 1 korruse võrra kõrgem, kui piirkonnas üldlevinud.

Tulenevalt naaberkinnistute privaatsuse tagamise põhimõtetest ja orientatsioonist ilmakaarte suhtes on kinnistu hoonestusala piiratud lõunast orienteeruvalt Ploomipuu 60 hoone keskpunkti läbiva horisontaalse joonega, mis tagab Ploomipuu pst 60 kinnistule õhtuse insolatsiooni ja Huulheina tee 5 kinnistu privaatsuse. Hoonestusala kaugus Ploomipuu pst 60 kinnistu piirist on võrreldes eskiisiga täpsustatud, kaugus piirist on 8m.

3.2. Ehitusõigus ja kruntimine

Planeeringuga kavandatakse vähendada Pirnipuu pst 82 kinnistu 98m² võrra. Lahutatav tükk on POS2 ajutine transpordimaa kinnistu, mida liidetakse Ploomipuu pst L3 kinnistuga pärast planeeringu kehtestamist võimaldamaks perspektiivis kõnnitee rajamist Pirnipuu pst 82 serval. Pirnipuu pst 82 kinnistu säilib üldjoontes praeguse suuruse ja kujuga, ning sellele seatava ehitusõiguse andmed on toodud tabelis 2 ja põhijoonisel.

Põhikinnistule (POS1) on lubatud üks põhihoone, mida tuleb püstitada hoonestusala piirides. Joonisel kajastatud planeeritava hoone illustratiivne asukoht on näidatud indikatiivsena ning see täpsustub hoone projekteerimise käigus.

Lisaks põhihoonele on lubatud püstitada ehitisealuse pinnaga 0...20m² ja kuni 5m kõrged hooned ja rajatised Ehitusseadustikus ettenähtud korras ka väljapoole hoonestusalast, kuid sellised hooned ja rajatised peavad olema põhihoone funktsiooni toetavad, nagu nt pergola, katusealune jalgrattaparkla vms. Nimetatud rajatised ja hooned tuleb kavandada arhitektuurselt ja mahuliselt sidusatena põhihoonega.

Tabel 2. Pos 1 kinnistu ehitusõiguse näitajad.

Näitaja	POS1	POS2 ^{*1}
Kinnistu aadress	Pirnipuu pst 82	-
Kinnistu suurus, m ²	4491	98
Max hoone ehitisealune pind, m ²	1400	-

Haljastuse osakaal, min	30%	-
Max hoone kõrgus, m	11 (kahekorruseline osa kuni 8)	-
Katuseharja/räästa abs. kõrgus EH2000 süsteemis, m (max)	24.7	-
Max hoonete arv krundil	1	-
Max korruselisus maapealne/maa-alune	3/0	-
Tuleohutusklass	TP1	-
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. detailplaneeringu liigile	AT* ² 100	LK* ⁴ 100
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. katastriüksuse liigile	Üh* ³ 100	L* ⁵ 100
Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa vast. detailplaneeringu liigile, m ² (max)	3500	-
Katusekalle	0° (lamekatus)	-
Servituudi vajadus* ⁶	-	Kattuvad servituudid: <ul style="list-style-type: none"> - Plan. veetorustiku servituut AS Tallinna Vesi kasuks 2m mõlemale poole toru teljest: 12.7m² - Plan. kanalisatsioonitorustiku servituut AS Tallinna Vesi kasuks 2m mõlemale poole toru teljest: 12.8m²
AS Tallinna Vesi kasuks määratava kasutusõigusega ala kokku* ⁶ :		14.7m ²
Märkused: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kinnistu pos2 on ajutine liiklusmaa kinnistu, mida liidetakse Ploomipuu pst L3 koosseisu pärast planeeringu kehtestamist 2. Tervisoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa 3. Ühiskondlike hoonete maa 4. Kergliiklusmaa 5. Transpordimaa 6. Tabelis toodud servituutidele lisandub Ploomipuu pst L3 kinnistule seatav AS Tallinna Vesi kasutusõigus suurusega 63m². Täpsemalt vt joonised DP-05 ja DP-06. Pärast ajutise kinnistu liitmist Pirnipuu pst L3 kinnistuga kuulub viimasel kokku 77.7m² ala kasutusõiguse määramisele AS Tallinna Vesi kasuks. 		

3.3. Katastriüksuste maadebilanss

Tabel 3. Liidetavad ja lahutatavad osad

Kinnistu katastritunnus	44601:001:0449	44601:001:0449	44601:003:0216
Pos NR	01	02* ¹	-
Lähiaadress	Pirnipuu pst 82	Pirnipuu pst 82	Ploomipuu pst L3
Kinnistu algne suurus, m ²	4589	4589	15037
Lahutatav osa, m ²	98	4491	-
Liidetav osa, m ²	-	-	98* ¹
Kinnistu kavandatud suurus, m ²	4491	98	15135
Märkus 1: Kinnistu pos2 on ajutine liiklusmaa kinnistu, mida liidetakse Ploomipuu pst L3 koosseisu pärast planeeringu kehtestamist			

3.4. Hoonele ja rajatistele esitatavad esitatavad nõuded

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvesse võtta järgnevaid nõudeid ja põhimõtteid:

- Katusekalle: 0 kraadi (lamekatvus);
- Hoone välisviimistluse materjalid: kivi, krohv, betoon, puit, tellis, fassaadiplaat, metall vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid, mis sobivad piirkonda;
- Ploomipuu pst ja Pirnipuu pst poolsed fassaadid paralleelsed tänavamaa piiridega;
- Ploomipuu pst poolne fassaad on ehitusjoonel (vt Põhijoonis)
- Linnaehituslikud nõuded: uued hooned ja rajatised peavad esteetiliselt ja stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama ümbruskonna linnaruumiga arhitektuurse terviku;
- Funktsionaalse sobivuse puhul kaaluda 1. korruse avatust tänavaruumi suhtes ja suuremat kõrgust võrreldes teiste korrustega;
- Hoone eskiis kooskõlastada Maardu linnavalitsusega
- Hoone 3. korruse suletud brutopind on max 50% hoone ehitisealusest pinnast; kolmekorruseline osa võib paikneda üksnes põhijoonisel näidatud vahejoonega eraldatud tsoonis
- Kinnistu piirdeaia kõrgus kuni 1,5m. Piirdeks on lubatud keevispaneel- või keevisvõrkaed või läbipaistev puitlippaed. Piirdeaia lahendus tuleb täpsustada ehitusprojektis vastavalt sobivusele keskkonda ja projekteeritud hoonega. Piiridel naaberkiinnistutega on keelatud topeltpiire

3.5. Teed, liiklus ja parkimine

Sõidukite (sh teenindava transpordi) juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud loodekülgelt Pirnipuu pst kaudu.

Põhijuurdepäas sõiduautodega ja jalakäijate sissepääs on ettenähtud Pirnipuu puiesteelt. Funktsionaalse vajaduse korras on võimalik rajada teenindustranspordi juurdepääs Pirnipuu puiesteelt. Kinnistusisene liiklus on võimalik lahendada ühesuunalisena.

Kuna tegu on potentsiaalselt hoolekandeesutuse või muu avalikult kasutatava hoonega, siis on kvaliteetsed kergliiklejatele mõeldud ühendused kriitilise tähtsusega. Hoone projekteerimisel tuleb seda arvestada ning tagada, et põhilised juurdepääsud on võimaldatud eelkõige kõnniteede kaudu. Kinnistusiseste jalg- ja jalgrattateede kavandamisel tuleb anda eelisõigus ning võimalikult mugav ühendus kergliiklejate seisukohast lähtuvalt. Soovitav on ehitusprojektis lahendada kergliiklejate põhijuurdepääs kinnistu põhjanurgas, ristmikule lähemal. Kinnistu juurdepääsutee projekteerimisel pöörata tähelepanu liiklejate ohutusele väljumisel linnatänavale, kuna kõnniteed on kitsad või puuduvad. Nimetatud kohas võib ehitusprojektiga ette näha nt olemasoleva kõnnitee laiendus.

Teede ja parkla projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

Parkimine planeeritaval alal on lahendatud krundisisesele.

Detailplaneeringus on parkimiskohtade arvutus tehtud lähtuvalt väikeelamu alal paikneva hooldekodu parkimismääravast vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kui kinnistule projekteeritakse muu ühiskondliku funktsiooniga hoone, tuleb sellele tagada normatiivne arv parkimiskohti nii sõiduautodele kui jalgratastele või vähendada hoone kavandatav suletud brutopind.

Sõiduautode parklale on soovitatav asfaldist erinev looduslik tolmuvaab katend, nt betoonkivi, graniitkivi vms. Mitte kasutada murukivi, kuna see põhjustab liikumiskahjustusi abivahenditega liiklejatele.

Tabel 4. Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Krundi aadress / aadressi ettepanek	Hoone tüüp	Parkimismäärav arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeritud parkimis-kohtade arv
1	Pirnipuu pst 82	Hooldekodu	sõiduauto 3500 x 1/170=20,6	SA* 21	SA 21
			KOKKU	SA 21	SA 21

*SA-sõiduauto

Jalgrattaparkimiskohtade osas näeb hooldekodu normatiiv ette 1 parkimiskohta iga neljakümne voodikoha kohta, kuid mitte vähem kui 6 kohta. Kinnistule tuleb rajada parkimisvõimalus min 6 jalgrattale, ja seda arvu tuleb suurendada lähtudes konkreetse ühiskondliku funktsiooni parkimismääravast. Kuna piirkond üldiselt soosib jalgrattaga liiklemist, tuleb pöörata tähelepanu projekteeritava hoone ligipääsetavusele jalgrattaga ja selle parkimisvõimalustele. Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist ja võimalusel paiknema kaetult. Kui jalgrataste parkimine õuealal ei ole lahendatav, tuleb see lahendada hoone mahus tänavatasapinnas. Vastav hoiuruum peab olema ligipääsetav ilma treppideta.

Pidades silmas võimaliku hoolekande funktsiooni tuleb tagada väga hea ligipääs kinnistule ja hoonele ning kinnistusisese liikumisvõimalused puuetega inimestele, st juurdepääsud ja kinnistusisese liiklusteed peavad olema projekteeritud ilma astmeteta ja järsude pandusteta. Kui hoone sissepääs projekteeritakse maapinnast kõrgemale, tuleb see varustada nõuetekohase kaldteega. Samuti tuleb tagada ratastoolide, lastekäru ja liikumisvahendite hoiuvõimalused siseruumides.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimise faasis täpsustada. Kui projekteerime etappis näha ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hoone, siis ei ole hoone arendajal kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv.

3.6. Ligipääsetavus

Tulenevalt planeeritava hoone perspektiivsest kasutusprofiilist tuleb maksimaalselt arvestada ligipääsetavuse tagamise põhimõtetega. Vastavalt Sotsiaalministri 03.04.2002 määrusele nr 58 „Täiskasvanute hoolekandeametuse tervisekaitseõuded“ § 5 p1 tuleb kolmekorruselise hoolekandeametuse varustada liftiga. Ühe- kuni kahekorruselise avaliku hoone puhul lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määruses nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“ sätestatud ligipääsetavuse nõuetest. Soovitatav on lähtuda ka asjakohasest heast tavast, milleks on eelkõige järgmine:

1. „Ehitatud keskkonna ligipääsetavus nägemispuudega inimestele. Projekterimisjuhend“

[http://pimedateliit.ee/juhttee/;](http://pimedateliit.ee/juhttee/)

2. „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine“

[http://www.astangu.ee/kohandused/kasulikud-materjalid/kaasav-elukeskkond/;](http://www.astangu.ee/kohandused/kasulikud-materjalid/kaasav-elukeskkond/)

3. „Ligipääsetav hoone ja keskkond. Projekterimisjuhend“;

4. ISO standardid (nt ISO 21542:2011 „Building construction – Accessibility and usability of the built environment“).

3.7. Haljastus

Kinnistu on kaetud kõrghaljastusega, mille kohta on koostatud dendroloogiline inventuur. Kõik II väärtusklassi haljastuslikud objektid kuuluvad säilitamisele. Lisaks sellele olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada kõikjal väljaspool hoonestusala, v.a. planeeritavas parklas. Hoonestusala sisse jäävate puude likvideerimist tuleb teha minimaalses vajalikus mahus ning võimalusel projekteerida hoone lähtudes kõrghaljastuse maksimaalsest säilitamisest. Ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema erialase pädevusega maastikuarhitekti poolt koostatud haljastusprojekt, kus on välja toodud meetmed väärtuslike puude säilitamiseks ja likvideeritavate puude maksimaalseks asendamiseks oma kinnistu piires. Täpsed tingimused kõrghaljastuse likvideerimiseks ja asendamiseks tuleb täpsustada Maardu linnavalitsusega ehitusprojekti koostamise staadiumis. Maapinnaga ühendatud haljasala osakaal kogu planeeritavast alast peab olema minimaalselt 30%. Eelistatud on kompaktsed ning terviklikult toimivad haljasalad. Kinnistu lõunaosas paikneva rekreatiivse haljasala min pindala peab olema 800 m², lühema külje pikkus min 15 m. Haljasala lahendus peab sisaldama ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus. Rekreatiivsest haljasalast näha ette võimalus pääseda otse Ploomipuu pst 66a parkmetsa alale (kokkuleppel Maardu linnavalitsusega).

Haljastuse kavandamisel arvestada hoonete, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

3.8. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Maardu jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumise asukoht paigutada hea juurdepääsuga asukohta, kuid selliselt, et see ei rikuks üldist visuaalset vaadet. Eelistatud on jäätmekonteinerite aedik, mida lahendatakse arhitektuurses projektis koos põhihoonega.

3.9. Servituudid

Servituutide seadmise vajadusega veetorustiku ja kanalisatsioonitorustiku maa-ala on kokku 77.7m² ja jaguneb POS2 ajutise kinnistu (14.7 m²) ja Pirnipuu pst L3 teemaa kinnistu (63m²) vahel. Kokku on planeeringu lahenduse elluviimiseks vajalik seada kasutusõigus AS Tallinna Vesi kasuks 77.7m² ulatuses. Servituudi seadmise vajadusega maa-ala on kajastatud DP-05 Põhijoonisel ja DP-06 Tehnovõrkude koondplaani.

3.10. Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele. Kuna tegu on avaliku hoonega, on hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP1.

Ehitusprojektis piirata hoone tuletõkkeseksioonid piirpindalaga 800m².

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Piirkonnas on olemas tuletõrjeveevõrk. Lähim olemasolev tuletõrjeveehüdrant asub Ploomipuu pst ja Võikannu tee ristmikul kaugusel ca 90m planeeringualast. Tulekahju normvooluhulk peab olema tagatud vastavalt normile. Hoolekandeesutuse puhul (III kasutusviis), kus ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala on 800m² ja põlemiskoormus ei ületa 600MJ/m², arvestada normvooluhulgaga 15l/s. Nõuded tuletõrjeveevarustusele täpsustuvad ehitusprojektis vastavalt projekteeritud hoone funktsioonile.

Hoone sisemine tuletõrjeveevarustus ning täpsemad tuleohutusnõuded lahendatakse hoone projekteerimise staadiumis.

3.11. Keskkonnakaitse abinõud

- Liiklusmüra ja tehnoseadmetest tulenev müra hoolekandeesutuse elu- ja magamisruumides peab vastama elamutes lubatud müra normtasemele (Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" § 6 p2, § 7 p7;
- Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritav kinnistu madala kuni normaalse radoonisisaldusega pinnase piirkonnas. Kuna planeeritavale kinnistule kavandatakse perspektiivselt hoolekande- või muu avalik asutus, kus radoon võib mõjutada suure hulga inimeste tervist, on soovitatav enne hoone projekteerimist teostada planeeritaval alal radooniuuring ning vajadusel rakendada kaitsemeetmeid vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Planeeringus kavandatud tegevusega kaasnedavad võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirneb planeeritava kinnistu ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolmu. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi piirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoone ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- piirdeaia püstitamine kinnistu perimeetril;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

4. Tehnovõrgud

4.1. Üldinfo

Planeeringus kajastatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja kuuluvad täpsustamisele hoone projekteerimise käigus vastavalt hoone suurusele paiknemisele ja sihtotstarbele. Käesoleva planeeringu lisadeks olevad tehnilised võrguoperaatorite tingimused ei ole aluseks detailplaneeringule järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamisel.

4.2. Veevarustus

Planeeritud hoone veevarustus lahendatakse vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele nr PR/1975403-1. Nimetatud tingimused on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa. Olmeveega varustamine (3l/s) toimub Ploomipuu pst de200 veevarustuse ühisorustikust, mille tarbeks rajatakse uus sadulühendus Tehnovõrkude koondplaani näidatud asukohas ja liitumispunkt kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, tänavamaal. Sadulühenduse ja liitumispunkti vahele rajatakse de63 veetorustik.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk kahekordsele hoonestusele. Kolmekorruselise hoone projekteerimise korral lahendada rõhutõstemeetmed ehitusprojektiga.

Veevarustuse ühisvõrgust, Ploomipuu pst de200 torustikul paiknevatest hüdrantidest, on tagatud nõuetekohane välistulekustutusvee vooluhulk 15l/s.

4.3. Reovee kanalisatsioon

Planeeritud hoone reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele nr PR/1975403-1. Nimetatud tingimused on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Reoveed (3l/s) juhitakse Ploomipuu pst de160 kanalisatsioonitorustikku. Selleks rajatakse liitumiskaev kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, tänavamaale. Liitumiskaevust ehitatakse de160 kanalisatsioonitrass koos käändepunkti kaevuga Tehnovõrkude koondplaani näidatud olemasoleva kaevuni. Rajatava kanalisatsioonitorustiku pikkus tänavamaal on 16,8m. Kuni 2m sügavusel paiknevale kanalisatsioonitorule kehtib kaitsevöönd 2m mõlemale poole toru teljest.

Sademevee juhtimine reovee kanalisatsioonisüsteemi on keelatud.

4.4. Sademevee kanalisatsioon

Piirkonnas opereerimisel olev sademeveekanalisatsiooni võrk kuulub kohalikule omavalitsusele. Sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses kinnistu piires. Kinnistu kõrval oleva Ploomipuu puiestee kraavi on lubatud läbi õli- ja liivapüüduuri juhtida kõvakattega parklalt kogutavad sademeveed vooluhulgaga kuni 20l/s. Vihmaveed kogutakse parklast nt restkaevude abil. Tehnovõrkude koondplaani näidatud liivapüüduuri ja kinnistusisese sademeveekanalisatsiooni asukohad on põhimõttelised ja kuuluvad täpsustamisele ehitusprojektis. SK toru suubumine kraavi on raskendatud asjaoluga, et kraavi põhja sügavus ei võimalda tagada de200 SK toru kohal nõuetekohast pinnasekihti. Seoses sellega tuleb ehitusprojektis vastavalt vertikaalplaneeringu lahendusele täpsustada, kas toru kohal on võimalik pinnase tõstmine, kraavi süvendamine või toru pealt soojustamine. Rakendatavad meetmed ei tohi kahjustada väärtuslikke puude kasvutingimusi.

Katuselt valguv sademevesi orienteeruva vooluhulgaga kuni 28l/s hajutada ja immutada kinnistu piires. Sademevett on soovitatav kasutada ka kastmiseks. Sademevee juhtimine reovee kanalisatsioonisüsteemi on keelatud.

4.5. Elektrivarustus

Planeeritud hoone elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 338726. Nimetatud tingimused on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa.

Ühendatava kinnistu elektrienergiaga varustamine toimub kaabelliiniga alajaama 5513 0,4kV jaotlast. Tarbimiskoha elektrivarustuseks on kinnistu piirile planeeritud 0,4 kV liitumiskilp, mis on vabalt teenindatav tänavamaalt. Planeeringuga on kavandatud 3x350A võrguühendus. Kilbi asukoht on näidatud Tehnovõrkude koondplaanel. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ehitusprojekti ette maakaabliga.

Planeeringus on näidatud ühenduskaabel jaotusalajaamast liitumiskilbini (vt Tehnovõrkude koondplaani ja elektrivarustuse skeemi). Kaabel tuleb Pirnipuu pst all paigaldada min 1m sügavusele poolitatavasse kaitsetorusse alates liitumiskilbist kogu Pirnipuu pst tänavamaa laiusel. Edasine kaablitrassi kulgemine lahendada Ploomipuu pst tänavamaal kuni jaotusalajaamani vastava ehitusprojekti.

4.6. Välisvalgustus

Kinnistusesine välisvalgustus lahendada koos hoone projektiga hoone elektrisüsteemi baasil. Tänavavalgustusele eraldi tehnilisi tingimusi ei väljastata. Ploomipuu pst tänavavalgustuse lahendus ei muudeta. Pirnipuu pst tänavavalgustuse võimalikud muudatused töötada välja Pirnipuu pst perspektiivse rekonstrueerimise projektis vastavalt kõnnitee asukohale ja laiusele. Seoses käesoleva planeeringuga ei ole ettenähtud tänavavalgustuse ümberehitamist.

4.7. Sidevarustus

Sidevõrguga liitumist võimaldavad rajatised piirkonnas puuduvad. Ehitusprojekti tuleb näha ette planeeritavale hoonestusele 100mm sidekanalisatsioonitrass kinnistu piirini võimaldamaks perspektiivse liitumise tulevikus. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria kaitsetoru. Kuni sidevõrgu valmimiseni on võimalik side lahendada traadita tehnoloogiate baasil.

4.8. Soojusvarustus

Muuga aedlinnas jääb soojakoormuse tihedus kaugküttevõrkude väljaehitamise seisukohalt madalaks. Seetõttu ei ole planeeringus ettenähtud liitumist soojusvõrguga. Planeeritava hoonestuse soojusvarustus tuleb lahendada ehitusprojekti lokaalküttena. Eelistada tuleb taastuvenergia põhinevaid keskkonnasäästlikke küttele lahendusi, mis vastavad hoone ehitusloa taotlemise hetkel kehtivatele nõuetele hoone energiatõhususe osas.

5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asunud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Avalike rajatiste ja infrastruktuuride väljaehitamine toimub asjast huvitatud osapoolte kokkuleppel. Koostöö käigus pannakse paika avalike rajatiste ja infrastruktuuride rajamise maht ja finantseerimise tingimused.

Tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt asjaosaliste kokkulepetele.