

ORUMETSA TN 8 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

OBJEKT: **Orumetsa tn 8 kinnistu ja lähiala detailplaneering**

AADDRESS: **Orumetsa tn 8, Maardu linn, Harju maakond**

TÖÖ NR: **TEN181203**

TELLIJA: **Maardu Linnavalitsus**
Kallasmaa 1, Maardu 74111
Tel: +372 6060702
E-post: linnavalitsus@maardu.ee

PROJEKTEERIJA: **TEN Arhitektid OÜ**
Ristiku tn 32-3, Tallinn 10320
MTR reg nr EP000814
Reg. kood 11274539
Tel: +372 5569 0535
E-post: ten.arhitektid@gmail.com
Arhitekt: Ahti Luhaäär
volitatud arhitekt, tase 7
Arhitekt: Viire Ernesaks

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJALID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.

- 1.1.1. Planeerimisseadus;
- 1.1.2. Harju Maakonna planeering 2030+;
- 1.1.3. Maardu linna ehitismäärus, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 28.01.2014.a otsusega nr 5;
- 1.1.4. Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 170
- 1.1.5. Maardu linnavalitsuse 09.10.2018.a korraldus nr 825 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“;

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- 1.2.1. Teeseadus;
- 1.2.2. Jäätmeseadus;
- 1.2.3. Looduskaitseeadus;
- 1.2.4. Rahvatervise seadus;
- 1.2.5. Tuleohutuse seadus;
- 1.2.6. Turvaseadus;
- 1.2.7. Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- 1.2.8. Majandus- ja taristuministri määrus nr 55, 03.06.2015 „Energiatõhususe miinimumnõuded“;
- 1.2.9. Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest“;
- 1.2.10. Keskkonnaministri 16. Jaanuari 2007. a määrus nr 4 " Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused";
- 1.2.11. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- 1.2.12. Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- 1.2.13. EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- 1.2.14. Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- 1.2.15. Maardu linna heakorra eeskiri;
- 1.2.16. Maardu linna jäätmehoolduseeskiri;
- 1.2.17. Maardu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 29.03.2016.a otsusega nr 52;
- 1.2.18. Naabruses paiknevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- 1.3.1. Maa-ala plaani tehnovõrkudega, koostanud OÜ Throne, töö nr G18116 29.11.2018.a
- 1.3.2. Dendroloogiline inventariseerimine, koostanud maastikuarhitekt Piret Kümmel 05.12.2018 töö nr 18067.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Maardu linnas paiknev ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarvet muutmata kaheks krundiks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine ja ehitiste ehituslike tingimuste määramine.

Lisa eesmärkideks on tehnovõrkude ja –rajatiste varustuse ning asukoha määramine, haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine, parkimiskorralduse lahendamine ning vajalike servituutide vajaduse ja ulatuse määramine.

Detailplaneeringuga moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt ka Kallasmaa tn 20a kinnistule.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Maardu linnas Orumetsa tänava ja Kallasmaa tänava vahelisel alal.

Planeeringuga hõlmatava ala suurus on ca 0,4 ha. Planeeringuala keskel asub Maardu Linna Raamatukogu hoone ehitisealuse pinnaga 466 m². Raamatukogu hoonest põhja pool asub kõvakattega parkla raamatukogu külastajatele, ülejäänud kinnistu on valdavalt haljastatud, kinnistu keskosa on kaetud kõrghaljastusega.

Kinnistu dendroloogilise inventariseerimise koostas maastikuarhitekt Piret Kümmel.

Dendroloogilisest hinnangust lähtub, et paljudel puudel on noorena jäänud võrad kujundamata, mistõttu on puudel teravnurgas tüvest väljuvaid oksi. See muudab okste kinnituse nõrgaks. Kuid tegemist on keskealiste puudega, siis need veel ohtlikud pole. Vanematel puudel tuleb selliseid oksi hakata jälgima. Üldine puude tervislik seisukord on hea. Enamikel puudel on võrades kuivanud oksi ja oksatüükaid.

Autotranspordiga pääseb planeeritavale alale Kallasmaa tn poolt läbi Kallasmaa tn 18 katastriüksuse. Jalakäijatele on kinnistule ligipääs tagatud vahetult Orumetsa tänavalt ning ka Kallasmaa tänava suunalt läbi Kallasmaa tn 18 ja 20 katastriüksuste.

Orumetsa tn 8 kinnistut läbivad mitmed tehnovõrgud – kaugküttetorustik, reoveekanaliseatsioon, sidekanaliseatsioon, tänavavalgustus ning vastavalt Maardu linna ühisveevärgi ja –kanaliseatsiooni arendamise kava hakkab kinnistut läbima ka sademeveekanaliseatsioon.

Lõunapoolne osa Orumetsa tn 8 kinnistust jääb miljööväärtuslikku piirkonda.

Miljööväärtuslik ala hõlmab Kallavere keskosa Keemikute ja Orumetsa tänavate ristumiskohas. Peamiseks miljööväärtuslikuks elemendiks on 1950-ndatel aastatel ehitatud stalinistlikud kahekorruselised elamud, mis on osaliselt renoveeritud. Hoonegruppide oluliseks osaks on hoonete vaheline haljastatud ja heakorrasstatud avalik ruum, kus puuduvad krundipiirded.

Planeeritavad kinnistud on munitsipaalomandis, kinnistute üldandmed on järgnevad:

Aadress: Orumetsa tn 8, Maardu linn, Harju maakond

- Katastritunnus: 44603:003:0198
- Sihtotstarve: Ühiskondlike ehitiste maa 100%
- Ruumikuju pindala: 3578 m²
- Kinnistul paiknevad hooned ja rajatised
 - linnaraamatukogu (ehitusregistri kood 116070398)
 - kaugküttetorustikud (ehitusregistri kood 220851408)
 - sidekanaliseatsioon
 - sideõhuliin
 - reoveekanaliseatsioon
 - veetorustik
 - tänavavalgustus
 - mp elektriakaablid

Aadress: Kallasmaa tn 20a, Maardu linn, Harju maakond

- Katastritunnus: 44601:001:0493
- Sihtotstarve: Ühiskondlike ehitiste maa 100%
- Ruumikuju pindala: 584 m²
- Kinnistul paiknevad hooned ja rajatised
 - kasutusest väljas kaugküttetorustikud
 - reoveekanalisatsioon
 - veetorustik
 - tänavavalgustus
 - mp elektrikaablid

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon ühiskondlike hoonete maa (AA). Orumetsa tn 8 lähiümbruse peamine maakasutus juhtotstarve on korterelamu maa (EK) ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) Keemikute tn 25 kinnistul, kus paikneb Maardu turg. Maardu turg on kavas ümber ehitada kaubanduskeskuseks, projekti koostab OÜ Estplain.

Käesolev detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringu kohane.

Planeeritava ala naabruses on kehtestatud järgnevad detailplaneeringud:

- Maardu linna loodepargi detailplaneering 2009.a
- Keemikute tn 25 ja 25A kinnistute ja lähiala detailplaneering 2011.a
- Orumetsa tn 5B kinnistu ja lähiala DP 2008.a

Lõunapoolne osa planeeritavast Orumetsa tn 8 kinnistust jääb miljööväärtuslikku piirkonda.

Peamiseks miljööväärtuslikuks elemendiks on 1950-ndatel aastatel ehitatud stalinistlikud kahekoruselised kelpkatusega korterelamud, mis on osaliselt renoveeritud.

Planeeritava kinnistu poolses Orumetsa tee servas on elamud paigutatud vaheldumisi, kord hooneotsaga ja kord küljega piki Orumetsa teed. Orumetsa tee 6 ja Orumetsa tee 10 hoonete vaheline kaugus ei võimalda paigutada uut samamastaabilist hoonet pikema küljega Orumetsa tee äärde.

Et säilitada miljööväärtusliku hoonestusala olemasolev krundistruktuur, hoonestuse mastaap ja rütm on planeeritav hoone paigutatud võrdsele kaugusele Orumetsa tn 6 ja 10 hoonetest ning sama tagasiastega Orumetsa tänavajoonest.

Parkimiskohtade arv planeeritavatel kruntidel on vähim lubatav, säilitamaks maksimaalselt hoonete vahelist avalikku haljastatud ruumi.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS**5.1. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded**

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Orumetsa tn 8 kinnistu kaheks krundiks ning määratakse kruntidele ehitusõigus. Orumetsa tn 8 seniste sihtotstarvet (üldkasutatavate ehitiste maa) ei muudeta. Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarve kultuuri- ja spordiasutuste maa, sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on üldkasutatavate ehitiste maa.

Krundi ehitusõiguse määramisel ja hoonestusala moodustamisel on arvestatud Maardu linna üldplaneeringuga, naaberkinnistute detailplaneeringutega ning miljööväärtusliku alaga.

Et säilitada miljööväärtusliku hoonestusala olemasolev krundistruktuur, hoonestuse mastaap ja rütm on planeeritav hoone krundil pos. 2 soovitav paigutada võrdsele kaugusele Orumetsa tn 6 ja 10 hoonetest ning sama tagasiastega (1,7m) Orumetsa tänavajoonest.

Planeeritava hoone soovitatav kuju ja suurus lähtub olemasolevate hoonete mahtudest ning ristikülükujulistest põhiplaanidest. Lubatud on ehitada 3 maapealset korrust - kaks täiskorrust ja 1

viiluga korrus (kelpkatus) ning 1 maa-alune korrus. Lubatav sokli kõrgus maapinnast on kuni 0,8m. Maa-alune korrus ei tohi olla maapealse korruse tunnustega.

Katuse kalle ning hoone kõrgus on soovitatav võtta analoogsed Orumetsa tn 6 ja 10 kinnistutel asuvate hoonetega. Parkimine esimese korruse tasapinnas ei tohi ulatuda Orumetsa tänavani. Ühtse miljöö ja tänavavaadete säilimiseks peab kavandatava hoone Orumetsa tn poolne osa (ca 1/3 hoone pikkusest) olema parkimiskohtadeta.

Olemasolevat Maardu linna raamatukogu hoonet krundil pos. 1, mis jääb miljööväärtusliku ala ulatusest välja, on lubatud laiendada ühe korruse peale ehitamisega.

Planeeritav hoonestusala on näidatud joonisel DP-04 Põhijoonis.

Detailplaneeringuga moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt ka Kallasmaa tee ääres paiknevale kolmnurksele Kallasmaa 20a munitsipaalomandis olevale kinnistule.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos. nr	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse kinnistutest (nr) või riigimaale	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (m ²)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Üh 100	2555	Orumetsa tn 8 kat.nr. 44603:003:0198	-2555	Ühiskondlike ehitiste maa
2	Üh 100	1023	Orumetsa tn 8 kat.nr. 44603:003:0198	-1023	Ühiskondlike ehitiste maa
3	Üm	584	Kallasmaa tn 20a 44601:001:0493	-584	Üldkasutatav maa

5.1.1. Kavandatud kruntide ehitusõigus (vt ka joonis nr DP-04):

Pos nr 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kultuuri- ja spordiasutuste maa
Krundi planeeritud suurus:	2550 m ²
Täisehituse %	24 %
Suurim ehitusalune pind:	600 m ²
Suurim lubatud brutopind:	1800 m ²
Hoonete arv krundil :	1
Hoone maks. korruselisus (maapealne / maa-alune):	3/-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 13m
Parkimiskohtade arv (kavandatav / normatiivne):	5 /5
Hoonete tulepüsivusklass	ol.olev
Haljastuse %	56%

Pos nr 2

Krundi maakasutuse sihtotstarve:	Kultuuri- ja spordiasutuste maa
Krundi planeeritud suurus:	1023 m ²
Täisehituse %	31 %
Suurim ehitusalune pind:	320 m ²
Suurim lubatud brutopind:	1200 m ²
Hoonete arv krundil :	1
Hoone maks. korruselisus (maapealne / maa-alune):	3 (2 täiskorrust, 1 viiluga) /-1
Hoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 11m (soovituslikult sama mis Orumetsa tn 6,10)
Parkimiskohtade arv (kavandatav / normatiivne):	7/5
Hoonete tulepüsivusklass	täpsust ehitusprojektiga
Haljastuse %	41%

Pos nr 3

Krundi maakasutuse sihtotstarve:	Haljasala maa
Krundi planeeritud suurus:	584 m ²
Täisehituse %	-
Suurim ehitusalune pind:	-
Suurim lubatud brutopind:	-
Hoonete arv krundil :	-
Hoone maks. korruselisus (maapealne / maa-alune):	-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	-
Parkimiskohtade arv (kavandata / normatiivne):	5/-
Hoonete tulepüsisivusklass	-
Haljastuse %	60%

5.1.2. Üldised arhitektuurinõuded kruntidel pos 1 ja 2

Hoonestusviis:	Lahtine
Lubatud katusekalded:	Krunt 1 - $\angle 0^\circ$ kuni $\angle 15^\circ$ Krunt 2 - $\angle 10^\circ$ kuni $\angle 40^\circ$ (soovitavalt sama mis Orumetsa tee 6 ja 10 elamutel)
Katuseharja suund:	Krunt 1 - vaba Krunt 2 - risti Orumetsa teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Fassaadid: krohv, värv, betoon aktsendina (kuni 10%) lubatud muud materjalid Katused: rullmaterjal, plekk, kaasaegne eterniit (krunt 1) plekk, kaasaegne eterniit (krunt 2)
Sokkel:	kuni 0,8m
Piirded:	Piirdeid ei rajata

Konkreetsete hoonete ehitusprojektid tuleb esitada omaavalitsusele ja taotleda ehitusluba. Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada eskiisprojekt Maardu linnaarhitektiga.

5.2. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuga muudetakse Orumetsa tn 8 liikluskorraldust. Käesoleval hetkel on juurdepääs autotranspordiga läbi Kallasmaa tn 18 kinnistu, see aga kitsendab Kallasmaa tn 18 kinnistu kasutamist vähendades parkimiskohtade arvu. Uus pääs Orumetsa tn 8 kinnistust moodustatavale krundile pos.1 on Kallasmaa tänavalt läbi Kallasmaa tn 20a kinnistu (kr.pos.3).

Krundil pos.1 on 5 parkimiskohta, mis vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on ühiskondliku hoonete juurde kavandata väiksem kohtade arv. Viis lisakohta on planeeritud riigimaale juurdepääsutee kõrvale.

Krundile pos. 2 on antud juurdepääs Orumetsa tänavalt. Parkimiskohti on krundil 7.

Planeeritavad juurdepääsud on asfaltkattega, parkimisalad kas asfalt- või betoonkivikattega.

Kruntidele mahasõitude ristumisel Orumetsa ja Kallasmaa tänavatega tuleb tagada nõuetekohased nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurgas ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi. Nähtavuskolmnurgas võivad olla üksikud puud või põõsad, kõrgusega mitte üle 0,4m. Selleks et nähtavuskolmnurgas või selle kõrval paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4m kõrguseni ja kuni tüveni eemaldatud.

Vastavalt Ehitusseadustikule on tänava kaitsevööndi laius Orumetsa ja Kallasmaa tänavalt 10m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeritavat ala läbib betoonkividest jalgtee, mis algab Orumetsa tn 4 kinnistult, jääb samasse asukohta. Diagonaalsi läbi Orumetsa tn 8 kulgev jalgtee on detailplaneeringuga nihutatud Orumetsa tn 6 poolsesse serva, kuid raamatukogu kagunurgas juures ühtib jalgtee asukoht olemasolevaga.

Raamatukogu laiendamisel ning lubatud hoonestusala realiseerumisel viiakse planeeritud jalgteed kokku olemasoleva betoonkividest teega väljaspool kavandatud hoonemahte.

5.3. Keskkonnakaitsetingimused

Kavandatava hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeritava maa-alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnoahtlikke tegevusi ega tootmist, mis seaksid piiranguid kavandatavale ehitustegevusele. Käesoleva planeeringuga käsitletavatele kruntidele ei ole ettenähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata, ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks teostada planeeritavale alale kavandatud avaliku kasutusega hoone ehitamist nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist.

5.3.1 Radoon

Planeeringu ala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150kBq/m³) piirkonnas. Radooniohu vähendamiseks tuleb elamute projekteerimisel juhinduda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning Kiirguskeskuse kodulehelt leitavast abimaterjalist „Radooniohutu elamu“, mis loetleb ära ka radoonisisalduse vähendamise võimalused.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 peab aasta keskmine radooni sisaldus elu-, puhke- ja tööruumides olema väiksem kui 300 Bq/m³.

Meetmed radoonisisalduse vähendamiseks:

- Lähtuda eelpool mainitud standardis kirjeldatust.
- Ehitusprojekti staadiumis tellida radooniuuringud.
Radooni mõõtmisest esitada protokoll, mis peab sisaldama mõõtepunktide asukoha skeemi, mõõtmiste meetodikat, mõõtmiste aega, mõõtmiseks kasutatud aparaadi nimetust ja märgat kalibreerimise kohta ning mõõtja pädevust.
- Vundamendi ehitusel kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik kommunikatsioonide läbiviigud hermetiseerida.
- Tagada hoone hea ehituskvaliteet – radoonikile paigaldada hermeetiliselt koos kõikide läbiviikude hermetiseerimisega. Kile viia üle vundamendi äärte. Tagada esimese korruse tarindite õhutihedus.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Tagada ruumide nõuetekohane ventilatsioon või tuulutada ruume võimalikult tihti. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem.
- Hoida ruumid tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse.
- Mitte suitsetada, sest nii välditakse radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.
- Keldri rajamine ei ole lubatav, kuna kelder hakkab koguma radooni.

5.3.2 Mürakaitse

Mürakaitse osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud lubatud liiklusrüüra normtasemetest kavandatud hoonetele:

- Nõupidamisruumides, töökabinettides, lugemissaalides, õppeklassides ja nendega võrdsustatud ruumides: päeval 40 dB

Liikluse müra leevendamise meetmed tuleb lahendada täpsemalt hoone ehitusprojekti. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Planeeringu lahendusega ei kaasne müra ega vibratsiooni suurenemist, kuna lisandub ainult üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistu ja seda teenindavate autode liiklus, mis ei ole märkimisväärne. Müra ja vibratsioonitaseme suurenemist võib esineda ainult ehituse käigus.

Liikluse müra leevendamise meetmed:

- Projekteerida hoonete välispiirete konstruktsioonid (kaasa arvatud katuse ja pööningu vahelae konstruktsioonid) minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w+Ctr} \geq 30$ dB
- Pöörata akende valikul tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitav on kasutada 3x klaasiga aknaid
- Tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (lennukimüra puhul ka katusel asuvad ventilatsioonivad ja ventiilid ning korstnad) läbiviigud ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

5.3.3 Insolatsioon

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Insolatsiooni nõuded peavad olema täidetud nii projekteeritavate uute hoonete, kui olemasolevate naaberelamute osas, olenemata uue hoone asukohast hoonestusalal.

5.3.4 Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnoohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

5.4 Haljastuse põhimõtted

Kinnistu dendroloogilise inventariseerimise koostas maastikuarhitekt Piret Kümmel. Dendroloogilisest hinnangust lähtub, et paljudel puudel on noorena jäänud võrad kujundamata, mistõttu on puudel teravnurgas tüvest väljuvaid oksa. See muudab okste kinnituse nõrgaks. Kuid tegemist on keskealiste puudega, siis need veel ohtlikud pole. Vanematel puudel tuleb selliseid oksa hakata jälgima. Üldine puude tervislik seisukord on hea. Enamikel puudel on võrades kuivanud oksa, oksatüükaid.

Soovitused haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täienduseks:

- Soovitav säilitada väärtuslik ja oluline haljastus.
- Puudel eemaldada võradest kuivanud oksad oksatüükad. Seda võib teostada vaid arborist.
- Põõsastel eemaldada võrast vanad oksad, seda soovitav teha vähemalt üle aasta. Ungari sirel on soovitatav likvideerida ja asendada vajadusel uuega taimega.
- Ala on sobilik täiendada juba alal kasutatud lehtpuuliikidega, ruumi olemasolul võib lisada ka harilikku tamme. Madalhaljastusest sobivad antud miljöösse paljud dekoratiivpõõsad, näitena võib nimetada h. sirel, ungari sirel, kontpuud, enelad, forsüütiad, samuti hortensiad, kasutada võib oksaspõõsaid.

Haljastus kasvab alal kaootiliselt, suurem puudega kaetud ala on hoone lõunaküljel. Puud on keskealised, valdavalt heas tervislikus seisukorras. Ala on soovitatav täiendada põõsarindega. Likvideerida võib ainult otsesest hoonete ning teede- ja platside alla jäävaid puud.

Haljastatud ala osakaal planeeritavast alast on 50%

5.5 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad maapinna kõrgused. Planeeringuga käsitletava 0,4 ha suuruse ala kõrguste vahe on ~2m. Maapind langeb läänesuunas, absoluutne kõrgus jääb vahemikku 31,70...29,62 m.

Kuna tegemist on miljööväärtusliku olemasoleva hoonestusalaga, siis maapinda ei tõsteta.

Vihmavesi juhitakse sadeveekanalisatsiooni.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistule.

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrgustega, projekteeritavate hoonete konkreetsete kujudega, hoonete paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega.

5.6 Jäätmekäitlus

Planeeritud kruntide jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Maardu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusaluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

5.7 Tuleohutus

Tuleohutuse osas on lähtutud Siseministri määrusest nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutuse vähendamiseks ettenähtud abinõud:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritava hoone tuleohutusklass määratakse ehitusprojektiga.
- Ehitiste vahelised kujud naaberkinnistul paiknevate hooneteni on üle 8m.
- Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästameti Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016
- Olemasolev raamatukogu on IV kasutusviisiga põlemiskoormusega üle 600 MJ/m².
- Planeeritav hoone on IV kasutusviisiga põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m².
- Tuletõkkeseptsiooni piirpindala on alla 800 m² (täpsustatakse ehitusprojektiga).
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 20 l/s 3 tunni jooksul, sellest 10 l/s on tagatud olemasolevate hüdrantidega Kallasmaa ja Orumetsa teel.
- Nõutava normvooluhulga saavutamiseks on planeeritud uus hüdrant (20 l/sek) veetorustikule (Ø 315), mis kulgeb Orumetsa tee servas Loodepargi kinnistul. Pääsuks tuletõrjehüdrandini on detailplaneeringus ettenähtud olemasoleva killustikkattega tee asemele rajada sõidutee (min

laius 3,5m) koos ümberpööramis platsiga päästeautole. Rajatava tee pikkus alates Uusküla teelt on ca 150m. Hüdrandi asukoht märgistada selliselt, et oleks märgatav Kallasmaa teelt.

5.8 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse trasside servituudi ettepanekud trassivaldajate kasuks. Detailplaneeringuga seatakse kohustus detailplaneeringu järgsete teede, tehnovõrkude ja –rajatiste välja ehitamiseks detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikule kui kohaliku omavalitsusega ei lepita kokku teisiti. Servituutide ja naabrusõiguste seadmisel lähtuvad pooled Asjaõigusseadusest.

Kavandatavate servituutide vajadused koos vajadust põhjustava objekti, servituudi asukoha ja ulatusega on kantud detailplaneeringu põhijoonisele kruntide ehitusõigust, kitsendusi ja arhitektuurseid nõudeid kirjeldavas tabelisse kui ka graafiliselt nii põhijoonisele DP-04 „Põhijoonis“ kui ka joonisele DP 5 „Tehnovõrkude koondplaan“.

6 TEHNOVÕRGUD

6.1 Elektrivarustus

Planeeritava ühiskondliku hoone elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 321743 11.02.2019.

Ühiskondliku hoone elektrivarustus on planeeritud 0,4 kV kaabelliiniga olemasolevast 10/0,4 kV alajaamast nr. 1151. Hoone kinnistule (kr.pos.2) on ette nähtud liitumiskilp.

Varem projekteeritud kaubanduskeskuse territooriumil on ühiskondliku hoone 0,4 kV kaabel planeeritud paralleelselt raamatukogu olemasolevate kaablitega. Kuna Estplan OÜ töö nr. 1812 on raamatukogu kaablid osaliselt ette nähtud ümber tõsta ja paigaldada torudesse, siis peaks koos nendega paigaldama toru ka ühiskondliku hoone planeeritavale kaablile.

Toitekaabli liitumiskilbist kuni hoone peakilbini paigaldab tarbija.

Pärast hoone projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda konkreetsed elektrivarustuse tehnilised tingimused.

6.2 Sidevarustus

Planeeritava ühiskondliku hoone sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 31529729 0.02.2019.

Hoone sidevarustuseks on planeeritud 1-avaline sidekanalisatsioon olemasolevast sidekaevust 8878 kuni hooneni. Hoonestusele ette jääv sidekanalisatsioon tuleb asendada 100 mm sidekanalisatsiooniga koos sidekaevudega.

Tööjooniste koostamiseks tellida konkreetsed tehnilised tingimused.

6.3 Tänavavalgustus

Vastavalt Maardu LV Linna arengu- ja majandusosakonna tehnilistele tingimustele T03-19 on planeeritud olemasoleva raamatukogu hoone ja planeeritava ühiskondliku hoone kinnistutele täiendavad tänavavalgustid (4 tk), mis on ühendatud olemasolevasse tänavavalgustuse võrku. Tänavavalgustuse ühendusliinid on ette nähtud kaablitega.

6.4 Veevarustus ning kanalisatsioon

6.4.1 Veevarustus ja reoveekanalisatsioon

Planeeritud ala veevarustus ja reoveekanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele 18.02.19 PR/1907897-1.

Arvestatud on Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni korrigeeritud arengukavaga aastateks 2016-2027.

Olemasoleva raamatukogu (kr.pos.1) olmevesi saadakse Kallasmaa tn DN100 veetorust läbi DN50 veeühenduse. Reovesi on juhitud Kallasmaa tn de315 kanalisatsioonitorusse läbi d160 kanalisatsiooniühenduse. Torustikud on kasutuses ja toimivad ning detailplaneeringuga ühendusi ei muudeta. Hoone laiendamisel ja vooluhulkade suurenemisel tuleb projekteerida uued vee- ning kanalisatsiooniühendused koos uute liitumispunktidega.

Planeeritava hoone (kr.pos.2) olmevesi on lahendatud Orumetsa tn DN100 ühisveetorustikust ning reovesi on juhitud Orumetsa tn DN220 ühiskanalisatsioonitorusse. Liitumispunktid on ettenähtud tänavamaale kuni 1m kaugusele kinnistupiirist.

Läbi Orumetsa tn 8 kulgev reoveekanalisatsioon Keemikute tn 25 kinnistule on Estplain OÜ poolt projekteeritava kaubanduskeskuse ehitusprojektiga ettenähtud likvideerida. Orumetsa tn 8 ja lähiala detailplaneeringus on nimetatud kanalisatsioonitoru samuti näidatud likvideeritavana ning servituudi vajadust määratud pole.

6.4.2 Sademeveekanalisatsioon

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Maardu Linnavalitsuse linna arengu- ja majandusosakonna tehnilistele tingimustele T03-19 ning AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele 18.02.19 PR/1907897-1. Arvestatud on Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni korrigeeritud arengukavaga aastateks 2016-2027.

Krunt pos. 1 vihma- ja pinnaseveed juhitakse Kallasmaa tänava sademeveekanalisatsiooni (de560).

Arvutuslik vooluhulk

Tarbevee olmevee maks. arvutusvooluhulk: $Q_{a;max} = 1,0$ l/s

Reovee maks. arvutusvooluhulk: $Q_{a;max} = 1,7$ l/s

Sademevee maks. arvutusvooluhulk: $Q_{a;max} = 5,4$ l/s

Kinnistuisene liitumispunkti ühendatav isevooline sademeveetoru maksimaalne läbimõõt saab olla de110.

Valingvihma aegse sademevee vooluhulga reguleerimiseks ja ühtlustamiseks projekteerida kinnistule puhvermahuti, kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kokkuvooluaega pikendavat vertikaali. Puhvermahuti tüüp ja suurus dimensioneeritakse järgnevate projekteerimise etappidega.

Krunt pos.2 vihma- ja pinnaseveed juhitakse Orumetsa tänava sademeveekanalisatsiooni (de400).

Arvutuslik vooluhulk

Tarbevee olmevee maks. arvutusvooluhulk: $Q_{a;max} = 2,0$ l/s

Reovee maks. arvutusvooluhulk: $Q_{a;max} = 2,3$ l/s

Sademevee maks. arvutusvooluhulk: $Q_{a;max} = 3,2$ l/s

Kinnistuisene liitumispunkti ühendatav isevooline sademeveetoru maksimaalne läbimõõt saab olla de110.

Valingvihma aegse sademevee vooluhulga reguleerimiseks ja ühtlustamiseks projekteerida kinnistule puhvermahuti, kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kokkuvooluaega pikendavat vertikaali. Puhvermahuti tüüp ja suurus dimensioneeritakse järgnevate projekteerimise etappidega.

Krunt pos. 3 vihma- ja pinnaseveed juhitakse Kallasmaa tänava sademeveekanalisatsiooni (de560).

Arvutuslik vooluhulk

Sademevee maks. arvutusvooluhulk: $Q_{a;max} = 1,3$ l/s

6.5 Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustuse lahenduse aluseks on AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 13.02.2019 nr.21300-01-19/4.

Olemasolev hoone Orumetsa tn 8 kinnistul (raamatukogu) soojavarustus toimub kaugkütte baasil.

Planeeritava hoone (kr.pos.2) soojavarustuse saab samuti lahendada olemasoleva kaugküttevõrgu baasil.

Hargnemissõlm AS Utilitas Tallinn kuuluval maa-alusel eelisoleeritud soojustorustikul DN65/DN50 on planeeritud hargnemissõlmede P-9A-11-1 ja P-9A-11-2 vahele.

Soojuskandja parameetrid:

- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;

- maksimaalne temperatuur: 130°C.

Soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetset tehnilised tingimused.

Torustiku projekteerimisel arvestada:

Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele.

Keevisõmbluste NDT-kontroll tuleb teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele.

Torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat.

Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489).

Projekteerimis- ja paigaldustöö vastavalt standardile EVS-EN 13941.

Torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt EN-10216-2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele.

Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratust.

Arvestada sulgarmatuuri/teeninduskaevude vajadusega hargnemissõlme läheduses. Sulgarmatuur planeerida hoonest välja. Arvestada ligipääsemisvajadusega ja kasutamiseks/hooldamiseks vajamineva ruumiga.

7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetechnika paigaldamine nii õuealal kui hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitatavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Planeeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- Rajatistele vajalike servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Maarde linnavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;

- Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine omaniku poolt ja kasutuslubade väljastamine Maardu linnavalitsuse poolt;
- Projekteeritavatele hoonete ehituslubade väljastamine.
- Planeeritavate hoonete valmisehitamine omaniku poolt ja kasutusloa väljastamine Maardu linnavalitsuse poolt.

Seletuskirja koostas:

arhitekt Viire Ernesaks

arhitekt Ahti Luhaäär,
volitatud arhitekt tase 7