

---

TÖÖ KOOSSEIS

---

### MENETLUSDOKUMENDID

- Maardu linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 17.11.2018 nr 949
- Maardu linna Haigla tn 4b kinnistu ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad
- Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping

### LISAD

- Tallinna Vesi AS poolt väljastatud tehnilised tingimused veevarustuse ja kanalisatsiooniga liitumiseks 06.03.19 PR/1913454-1
- AS Utilitas Tallinn poolt väljastatud tehnilised tingimused keskküttesüsteemiga liitumiseks 26.10.2018 nr 21300-01-18/29
- Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused elektriga liitumiseks nr.317383

### SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
3. Olemasolev olukord
4. Planeerimislahendus
  - 4.1 Vastavus üldplaneeringule
  - 4.2 Planeeritud krundid, hoonestus
  - 4.3 Arhitektuursed nõuded
  - 4.4 Tuleohutusosa
  - 4.5 Teedevõrk, juurdepääsuteed, parkimine
  - 4.6 Haljastus ja keskkonnatingimused
  - 4.7 Kuritegevuse ennetamine
  - 4.8 Detailplaneeringu realiseerimine
5. Tehnovarustus
  - 5.1 Vee ja -kanalisatsioonivõrgud
  - 5.2 Elektrivarustus
  - 5.3 Sademevesi
  - 5.4 Soojavarustus

### GRAAFILINE OSA

1. Üldplaneeringu väljavõte
2. Geodeetiline alusplaan M 1:500
3. DP-1 Asukohaskeem M 1:4000
4. DP-2 Kontaktvööndi analüüs M 1:2000
5. DP-3 Tugiplaan M 1:500
6. DP-4 Detailplaneeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alused on:

- Planeerimisseaduse § 124
- Maardu linna üldplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008.a. otsusega nr 170).
- Maardu linna ehitismäärus (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 28.01.2014.a otsusega nr 5.).
- 2.4. Maardu Linnavalitsuse 27.11.2018.a korraldus nr 949 "Detailplaneeringu koostamise algatamine".
- Planeerimisseadus, Ehitusseadus, Teeseadus, Looduskaitseadus, Veeseadus, Asjaõiguseadus ning teised vastavad Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid.

### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Haigla tn 4b kinnistu ja lähiala maakasutustingimuste määramine;
- Planeeringuga moodustatud ehituskruuntide ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine ning ehitiste 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.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, ehitusprojektid ja dokumendid:

- Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008.a otsusega nr 170;
- Maardu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 29.03.2016.a otsusega nr 52;
- Planeeritava ala vahetus läheduses koostatavad ja kehtestatud detailplaneeringud; tänavate, kõnniteede, hoonete, tehnorajatiste ja tehnovõrkude ehitusprojektid ning väljastatud projekteerimistingimused;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.“ ja Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“.

### 3. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Maardu linnas Haigla tänava äärsel alal. Planeeringuga hõlmatava ala suurus on ca 0,2 ha. Planeeringualal asub endine surnukuuri hoone ehitisealuse pinnaga 82 m<sup>2</sup>, ülejäänud kinnistu on valdavalt haljastatud.

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala peamine maakasutus kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa.

Nii sõidukiga kui ka jalgsi pääseb planeeritaval alal asuva olemasoleva hooneni läbi Haigla tn 4a katastriüksuse.

Haigla tn 4b kinnistu paikneb Keemikute tee, Haigla tn ja Ringi tn vahelisel alal. Krunt on tasane. Absoluutkõrgus 37.49 m kuni 37.75 m.

#### 4. Planeerimislahendus

##### 4.1. Planeeritavad kinnistud

- Pos. 1 – Haigla tn 4b kinnistu on 647 m<sup>2</sup>

##### 4.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala peamine maakasutus kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Käesolev detailplaneering muudab üldplaneeringut maa sihtotstarbe osas. Kinnistu sihtotstarbeks on planeeritud elamumaa 100%. Üldplaneeringu muudatus ei ole vastuolus väljakujunenud olukorraga, kus planeeritav kinnistu piirneb valdavas osas korterelamutega.

##### 4.2 Planeeritud krundid, hoonestus

Krundi teede ning kommunikatsioonide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise mahus.

###### Krundi kasutamise sihtotstarve.

Planeeritud krundi sihtotstarve on elamumaa 100% (kajastatud ehitusõiguse tabelis, vt. joonis DP-2).

Põhisihtotstarbe kõrval võib täiendavate projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnoõrgud.

###### Hoonete ehitusõigus.

Ehitusõiguse ning kruntimise tabel on antud põhijoonisel.

Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev planeering.

Põhilised arhitektuursed nõuded:

Hoonete arv krundil: 1 tk (1 korterelamu)

Lubatud korruselisus: kuni 5 maapealset korrust ja kuni 1 maa-alune korrus

Parkimiskohtade arv omal kinnistul: vähemalt 16tk.

Lubatud katuseharja kõrgus: 19,0m

Planeeritavate hoonete katusekalle peab jääma vahemikku 0-15°.

Maksimaalne ehitusalune kogupind: 500 m<sup>2</sup>

Haljastuse osakaal: vähemalt 20%

Välisviimistlus vastavalt hoone projektile. Soovitav jälgida olemasoleva hoonestuse arhitektuurset ilmet.

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit.

##### 4.3 Arhitektuursed nõuded

Planeeritava ala hoonestamisel arvestatakse piirkonda sobivate lahendustega. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale, ei ole lubatud kasutada ümarpalki, plekki ja imiteerivaid materjale.

Katusehari või hoone põhimaht tänavapoolse krundipiiriga paralleelselt või risti. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit. Lubatud on kasutada hõredat laudist ja metallvõrku.

#### 4.4 Tuleohutusosa

Detailplaneeringuga on kinnistule kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tuleohutusnõudeid. Ehitiste minimaalne kaugus on krundi piiridest 4 m, kui ei ole kasutatud muid tuleohutuse tagamise abinõusid. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Hoone tuleb projekteerida lähtuvalt tulepüsivuse klassist TP-2, arvestades Majandus- ja taristuministri määrus 1.07.2015 a. nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tulekustutuseks vajaminev vesi saadakse Haigla tn väljaehitatud tuletõrjeveehüdrandist, mis asub 25 m kaugusel planeeritud kinnistu piirist (vastab EVS 812 osa 6:2012+A1:2013). Hoone vajalik veehulk väliskustutuseks on 10 l/s 3 tunni jooksul.

#### 4.5 Teedevõrk, juurdepääsuteed, parkimine

Juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud Haigla tänavalt kinnistu põhjapoolsest osast läbi Haigla tn 2b kinnistu, mille kohta seatakse servituud Haigla tn 4b kasuks.

Juurdepääsutee krundile on planeeritud 6,0m laiune. Tee on planeeritud asfaltkatega.

Parkimine korraldatakse omal krundil. Parkimiskohtade arv on planeeritud 16 parkimiskohta oma kinnistul ja lisaks 6 külaliskohta Haigla tn 2d kinnistule sissesõidu juurde.

#### 4.6 Haljastus ja keskkonnatingimused

Vastavalt planeeringu lähteülesandele, tuleb kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Autori hinnangul säilitamist vajavaid puid palju ei ole ja säilitatavad on näidatud geoalusel ja planeeringu põhijoonisel. Säilivatele puudele tagada kasvutingimused ning ehitustööde ajal kasutada kaitsemeetmed. Krundid puhastada võsast ja sinna kogunenud(veetud) prügist.

Haljastuse lahendust lahendada eraldi projektiga ehitusloa mahus.

Jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks planeeritakse paigaldada prügikonteinerid kinnise prügihoonesse Haigla tn 2d kinnistule sissesõidu kõrvale (kantud põhijoonisele) ning jäätmete kõrvaldamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga. Erinevad jäätmed on vajalik sorteerida.

Ohtlike jäätmete (patareid, akud, päevavalguslambid, värvid ja lakkide jäätmed jne.) üleandmiseks on Harjumaal vastavad ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid.

#### 4.7 Kuritegevuse ennetamine

- Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.)
- Tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- Soodustada naabrivalvet;
- Projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist;
- Tagada kinnistu piisav valgustus (Valgustuse projekteerimisel on tarvis arvestada valgustite tüüpe, nende valgusjõudu ja paigutust. Hoolikalt tuleb läbi mõelda valgustite paigutus, nii et oleks tagatud valguse ühtlane jaotumine).

#### 4.8 Detailplaneeringu realiseerimine

Realiseerimise esimene etapp on trasside ja ligipääsutee ehitamiseks ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade taotlemine. Trassi väljaehitamiseks sõlmitakse võrguvaldajaga vastav leping.

Et alustada hoone ehitusega, peavad eeltingimused selleks olema loodud ja trassid/teed väljaehitatud.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata Haigla tn 4b kinnistu naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Detailplaneeringu lahendus ei tekita naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi ega halvenda maakasutust.

## 5. Tehnovarustus

### Veevarustus ja kanalisatsioon,

Tallinna Vesi AS on väljastanud tehnilised tingimused Haigla tn 4b kinnistu varustamiseks veega ja kanalisatsiooniga nr. 06.03.19 PR/1913454-1.

Kinnistule projekteeritud Korterelamu veevarustus (1,0 l/s) planeeritakse lahendada Haigla tn de160mm ühisveetorustikust kasutades planeeritav uus de63mm veeühendust. Uus liitumispunkt-maakraan DN50 paikneb kuni 1m kaugusel väljaspool kinnistu piiri, tänavamaal.

Ühisveetorustikust on tagatud normaalolukorras vabarõhu 2xhoonestusele, tulekahju olukorras 100 kPa.

Välitulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Haigla tänava hüdrantidest.

Veevarustuse välisvõrkude paigaldusnõuded on vastavalt RIL 77-2013 „Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.“

Kinnistu olemasolev veeühendus planeeritakse likvideerida hargnemisel ühisveetorustikust olemasolevas Haigla tn veekaevus.

Korterelamu reoveed (4,0 l/s) planeeritakse juhtida Haigla tn de160mm reovee ühiskanalisatsiooni, kasutades olemasolevat de160mm kanalisatsiooniühendust. Uus liitumispunkt (kontrollkaev) planeeritakse kuni 1m kaugusel väljapool kinnistu piiri, tänavamaal.

Korterelamu sademeveed (3,5 l/s) planeeritakse juhtida Haigla tn de350mm sademevee ühiskanalisatsiooni, kasutades planeeritav de160mm sademevee kanalisatsiooniühendust. Uus liitumispunkt (kontrollkaev) planeeritakse kuni 1m kaugusel väljapool kinnistu piiri, tänavamaal.

Planeeringualalt ärajuhitav sademevee vooluhulk planeeritakse ühtlustada planeeringuala piires.

Kinnistusisene liitumispunkti ühendatav isevooline

sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt de110 ning languga mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s. Sademevee juhtimine kanalisatsioonitorusse on keelatud.

Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase.

Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reoveeneeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Tallinna Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest.

Ühiskanalisatsiooni juhitava reovee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 37, 15.06.2006 „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“. Kanalisatsiooni välisvõrkude paigaldusnõuded on vastavalt RIL 77-2013 „Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.“

Haigla tn2d läbivatele trassidele seatakse servituut Tallinna Vesi AS kasuks.

Vee-ja kanalisatsioonitrassi ehitusjoonised lahendatakse eraldi projektiga.

#### Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 317383.

Vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele Haigla tn 4b tarbimiskoha liitumispunkti kaitsme nimivoolu suurendamiseks Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab 0,4 kV kaabelliini ja paigaldab Haigla tn 4b kinnistu piirile liitumiskilbi arvestiga ja liitumispunkti kaitsmega 3x200A.

#### Sademevesi

Kinnistu piirile planeeritakse uus sademeveeühendus koos liitumispunktiga Haigla tn d350mm sademeveetorusse või sademe- ja drenaažvee vooluhulk ühtlustada kinnistu piires.

Drenaaži ja sademevee juhtimine kanalisatsioonitorusse on keelatud.

#### Soojavarustus

Planeeritav hoone ühendatakse piirkondlikusse kaugküttesüsteemi.

AS Utilitas Tallinn on väljastanud tehnilised tingimused 26.10.2018 nr 21300-01-18/29.

Kinnistule projekteerida liitumispunkt kuni 1m kaugusele väljapoole kinnistu piiri, tänavamaale.

Haigla tn2d läbivatele kütetrassidele seatakse servituut Utilitas Tallinn AS kasuks.

Kütetrassi ehitusjoonised lahendatakse eraldi projektiga.

arhitekt, Kristina Sepp