

**HUVITATUD ISIK**

DEMOKAPITAL OÜ (REG10635461)  
Peterburi tee 90f, Tallinn 11415

HARJU MAAKOND  
MAARDU LINN

**KALLAKU PÕIK 2, KALLAKU PÕIK 4, KALLAKU PÕIK 6 JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**



**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 (vol. arh tase 7)  
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus
- Demokapital OÜ taotlus Kallaku põik 2, Kallaku põik 4, Kallaku põik 6, Kallaku põik, Kallasmaa tn 1g kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Maardu Linnavalitsuse 27.03.2018 korraldus nr 245 Kallaku põik 2, Kallaku põik 4, Kallaku põik 6, Kallasmaa tn 1g (Kallaku põik 8) ja Kallaku põik kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.18 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“; Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Maardu linna üldplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 23.05.2008 a otsusega nr 170)
- Maardu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 - 2027 (vastu võetud Maardu Linnavolikogu 29.03.2016 otsusega nr 52).
- Maardu Linnavolikogu 28.06.2016 määrus nr 70 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“
- võrgu- ja ressursivaldajate tehnilised tingimused
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõõtmised
- Maardu Linnavolikogu 30.10.2012 otsusega nr 190 kehtestatud Kallasmaa tn 1k, Kallasmaa tn 1j, Kallasmaa tn 1h kinnistute ja lähiala detailplaneering
- Maardu Linnavolikogu 27.03.2007 otsusega nr 112 kehtestatud Kallasmaa tn 1 kinnistu detailplaneering.

### 1.2. Detailplaneeringu eskiisi koostamiseks tehtud uuringud:

- Kallaku põik 2,4 ja 6 geodeetiline alusplaan (Nullpunkt Projekt OÜ töö nr 6, 06.11.2019)

## 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ca 2,4 ha suurune ala paikneb Maardu linnas Kallavere asumis edelaosas, Kallasmaa tänavast läänesuunas.

Planeeritavast alast põhja- ja kirdesuunas paiknevad 4- ja 5-korruselised korruselamud, lähinaabruses (Kallasmaa tn 1c) on hiljuti püstitatud 12-korrulene korterelamu, idanaabruses paiknevad äri-tootmishooned. Planeeringualast kagusuunas paikneb Maardu Linnavalitsuse hoone. Kaugemale lõunasuunda jääb garaažide maa-ala. Lääne- ja põhjasuunas paikneb reformimata riigimaa (riigi reservmaa piiriettepanek AT030611155), mis on käesoleval ajal hoonestamata looduslik haljasmaa.

Juurdepääs planeeringualale on Maardu linna ühelt põhitänavalt, Keemikute tänavalt maha pööravalt Kallasmaa tänavalt.

Planeeringuala lähim kaubanduskeskus paikneb planeeringualast ca 400m idasuunas, koolimaja ja lasteaed jäävad ca 500m kirdesse.

Lähim bussipeatus paikneb ca 300m kagusuunas Keemikute, Ringi ja Kallasmaa tänavate ristmiku piirkonnas.

Käesoleva detailplaneeringu alal ja kontaktalal kehtivad järgmised detailplaneeringud:

1. Kallasmaa 1c kinnistu detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 28.12.2006 otsusega nr 100) Detailplaneeringus on ette nähtud 88-korteiga 12-korruselise, kõrgusega 50m, korterelamu püstitamine. Detailplaneering on realiseerimisel.
2. Roobu I ja Roobu IV kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 26. juuni 2007 otsusega nr 128). Detailplaneeringus on ette nähtud ühe 14-korruselise, nelja 7-korruselise korterelamu ja ühe kahekorruselise ja ühe ühekorruselise äri- ning ühiskondliku hoone püstitamine. Detailplaneering on realiseerimata.
3. Kallasmaa tn 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 27.03.2007 otsusega nr 112).

**Maardu linna üldplaneering** määrab kvartali polüfunktsionaalse alana. Hea teedevõrk tagab kiire ühenduse põhi- maanteega ja sealt omakorda Tallinna ringteega.

Maardu linna üldplaneeringus on ette nähtud trammitee trassikoridor käsitletavast detailplaneeringualast põhjasuunda ja see on märgitud planeeringu joonistele. Trammitee maa-ala laius on minimaalselt 9m.

Vastavalt Maardu Linnavalitsuse 27.03.2018 korralduse nr 245 Kallaku põik 2, 4, 6, Kallasmaa tn 1g ja Kallaku põik kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta on käesoleva **detailplaneeringu koostamise eesmärk** maakasutus- ning hoonestustingimuste määramine korruselamute püstitamiseks.

Lisaks lahendatakse detailplaneeringus hoonestatavatele kruntidele juurdepääs, parkimine, tehnovõrkudega varustamine, ala heakorrastus ja haljastuse lahendus. Planeeringuala suurus on ca 2,4 ha.

Täpsemalt on käesoleva detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala katastriüksuste ümberkrundimine neljaks elumumaa krundiks korterelamute (või äripindadega korterelamute) püstitamiseks, üheks üldkasutatava maa krundiks, üheks ärimaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks; ehitusõiguse määramine neljale kuni nelja maapeale ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu (a´ kuni 14 korterit, kokku kuni 56 korterit) või äripindadega korterelamute püstitamiseks ning ühele krundile kuni 4-korruselise ärihoone püstitamiseks; lisaks keskkonnatingimuste määramine, tehnovõrkude varustamine, liikluskorralduse, parkimise, heakorrastuse jms lahendamine.

Tuginedes planeeringuala asukohale linnaruumis, lähipiirkonna ruumilise keskkonna analüüsile (vt kontaktsala skeem) on käsitletava ala ruumilise arengu eesmärgiks täiendada Kallavere asumis, suhteliselt vanade korterelamutega ja äri-tootmishoonetega hoonestatud alal paiknevat arendamata (hoonestamata) ala korrastatud, kvaliteetse ja turvalise elukeskkonnaga ning piirkonda kaasaegse ärihoone püstitamiseks. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud korterelamute ja ärihoone ala paikneb linnaruumis logistiliselt heas asukohas, ala arendamisel on võimalik kasutada ja arendada edasi piirkonna olemasolevat infrastruktuuri.

Planeeringuala ruumiliseks edasiarendamiseks kavandatakse detailplaneeringus tingimused antud asukohta sobiva mahuga ja arhitektuuriga hoonestuse püstitamiseks rikastamaks piirkonda kaasaegsetele nõuetele vastavate korterelamutega (või äripindadega korterelamutega); kavandatakse korrastatud tänavaruum (sh parkimislahendus) ning planeeringuala haljastus ja heakorrastus. Eesmärk on püstitada piirkonda arhitektuuriliselt väärikas, atraktiivse elu- ja teeninduskeskkonnaga, hea funktsionaalse plaanilahendusega, kvaliteetsete viimistlusmaterjalidega energiasäästlikud hooned.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud linnaehituslike muudatustega aidata kaasa Maardu linna sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku säilitamisele ning parandamisele. Sotsiaalse ja tehnilise taristu hea kättesaadavus võimaldab linnaruumi lihtsat tihendamist vastavalt säästva arengu põhimõtetele.

Kaasaegsetele tingimustele vastavate korterelamute (või äripindadega korterelamute) ning ärihoone püstitamiseks mitmekesisustatakse Kallavere hoonestruktuuri. Uute elanike lisandumine elavdab sotsiaal-majanduslikku sfääri.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Maardu Linnavolikogu 30.10.2012 otsusega nr 190 kehtestatud Kallasmaa tn 1k, Kallasmaa tn 1j, Kallasmaa tn 1h kinnistute ja lähiala detailplaneering kehtetuks Kallaku põik 2, Kallaku põik 4, Kallaku põik 6 ja Kallaku põik katastriüksuste osas ning Maardu Linnavolikogu 27.03.2007 otsusega nr 112 kehtestatud Kallasmaa tänav 1 detailplaneering Kallaku põik 8 katastriüksuse osas.

### **3. LÄHTEOLUKORRA ISELOOMUSTUS.**

#### **3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis käsitletav ala suurusega ca 2,4 ha paikneb Maardu linnas Kallavere asumis edelaosas, Kallasmaa tänavast läänesuunas, välja kujunenud korterelamute ala ja äri-tootmis piirkonna vahelisel alal.

**3.2. Planeeringuala maakasutus.**

Planeeringuala kinnistute andmed:

	kinnistu nimi	kat nr.	pindala m <sup>2</sup>	maa sihtotstarve
1	Kallaku põik 2	44603:002:0249	3137	60% ärimaa ja 40% tootmismaa
2	Kallaku põik 4	44603:002:0251	4223	60% ärimaa ja 40% tootmismaa
3	Kallaku põik 6	44603:002:0252	4042	60% ärimaa ja 40% tootmismaa
4	Kallaku põik	44603:002:0253	4045	100% transpordimaa
5	Kallaku põik 8	44603:002:0171	1589	50% ärimaa ja 50% tootmismaa
6	Kallaku tänav	44601:001:0611	1880	sihtotstarbeta maa
7	Kallasmaa tänav L2 (osaliselt)	44603:002:0221	3743	100% transpordimaa

**Kokku 22659 m<sup>2</sup>**

Detailplaneeringus käsitletaval maa-alal hooned puuduvad. Riikliku ehitisregistri andmetel ei ole käsitletavatele katastriüksustele väljastatud ühtegi ehitusluba hoonete püstitamiseks.

Maardu Linnavolikogu 30.10.2012 otsusega nr 190 kehtestatud Kallasmaa tn 1k, Kallasmaa tn 1j, Kallasmaa tn 1h kinnistute ja lähiala detailplaneeringus on hoonete ehitusalune lubatud suurim pindala kokku 9120m<sup>2</sup>.

**3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.**

Detailplaneeringuala piirneb:

- idasuunast Kallasmaa tn 1b hoonestatud 80% tootmismaa ja 20% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (44603:002:0161), Kallasmaa tn 1d hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:002:0163) ja Kallasmaa tn 1a hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:002:0162);
- kagusuunast Kallasmaa tn 1 hoonestatud 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:002:0169);
- lõunasuunast Roobu tn 9 hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:002:0121) ja Kallaku põik 8a hoonestatud 100% tootmismaa (alajaam) sihtotstarbega katastriüksusega (44601:001:0321);
- lääne- ja loodesuunast Kallaku tänav 3 hoonestamata sihtotstarbeta katastriüksusega (44601:001:0712);
- kirdesuunast Stardi tn 7 korterelamuga hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:002:0038).

**3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.**

Käesoleval ajal on planeeringualale võimalik juurdepääs autotranspordiga läbi Kallasmaa tn 1 katastriüksuse põhjarserva (välja kujunenud juurdepääs) ja Kallasmaa tänav L2 katastriüksusel paikneva sõidutee lõigu pikenduseks olevalt amortiseerunud teelõigult.

**3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.**

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga ja kõrghaljastuseta kõnnumaa, abs 27.52 ...30.30, kerge langusega loodekaare suunas.

Kaitstavad loodusobjekte alal ei ole, pinnasereostust ei täheldatud.

Maardu linna territoorium kuulub nõrgalt kaitstud põhjaveega alade hulka.

Vastavalt Maa-ameti ohtlike ettevõtete kaardirakendusele ulatub detailplaneeringualale A-kategooria suurõnnetuse ohuga ala.

**3.7. Kehtivad piirangud.**

Käesolevas detailplaneeringus käsitletaval alal kehtib kolm detailplaneeringut:

- 1) **Kallasmaa tänav L2** – Maardu Linnavolikogu 28.12.2006 otsusega nr 100 kehtestatud Kallasmaa 1c kinnistu detailplaneering, mille kohaselt määratud kahe transpordimaa krundi asemel on moodustatud üks liiklusmaa krunt. Detailplaneeringu kohane teede ja tehnovõrkude osa on välja ehitamata.
- 2) **Kallaku põik 2, Kallaku põik 4, Kallaku põik 6 ja Kallaku põik katastriüksustel** - Maardu Linnavolikogu 30.10.2012 otsusega nr 190 kehtestatud Kallasmaa tn 1k, Kallasmaa tn 1j, Kallasmaa tn 1h kinnistute ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringukohast hoonestust, tehnovõrke ja juurdepääsuteid ei ole rajatud.
- 3) **Kallaku põik 8 katastriüksusel** Maardu Linnavolikogu 27.03.2007 otsusega nr 112 kehtestatud Kallasmaa tn 1 detailplaneering. Detailplaneeringukohast hoonestust ja tehnovõrke ei ole rajatud.

Planeeringualal paiknevad veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademeveekanalisatsiooni torustikud, madalpinge- ja kõrgepingekaablid.

#### 4. PLANEERINGUETTEPANEK.

##### 4.1. Üldised tingimused planeeringuala asumiruumi kavandamiseks.

**Maardu linna üldplaneering** määrab kvartali, mille loodenurgas käsitletav planeeringuala paikneb, polüfunktsionaalse alana, kus on nii korterelamute (EK); kaubandus-, teenindus- ja büroohonete (B); tootmismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa segafunktsiooniga (TB); valitsuse ja ametiasutuste maa (AV).

Käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala juhtfunktsioonideks on kaubandus-, teenindus- ja büroohonete (B) maa ja korterelamute (EK) maa.

*Maardu linna ruumilise planeerimise üldiseks põhimõtteks on leida maa-aladele otstarbekaimad ja jätkusuutlikumad kasutusviisid. Siiski on peetud vajalikuks säilitada teatud avatus erinevatele tegevustele kohtades, kus see on üksteisega sobivate funktsioonide tõttu võimalik või konkreetne tulevikuvision puudub. Maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib. Reserveeritud juhtfunktsioon muutub kohustuslikuks ehitustegevusel. Arendustegevusel tuleb kehtestatud üldplaneeringuga sätestatud põhimõtete ja maakasutuse juhtfunktsioonidega arvestada.*

*Ulatuslikke täiendavad ettevõtluspiirkondi ei reserveerita, valdavalt toimub olemasolevate piirkondade intensiivne areng. Ettevõtlusaladele antakse äri- ja tootmismaa segafunktsioon, mis võimaldab keskkonnavalasid normatiive järgides tegeleda nii tööstusliku, ärilise kui teenindusliku ettevõtlusega.*

*Ruumilise arengu põhimõtted on erinevate juhtfunktsioonidega maade üldised arengusuunad, kokkulepped sellest, kuidas Maardu linn peaks edasi arenema. Põhimõtted sisaldavad endas väga üldisi arendus- ja kasutussuundi. Ruumilise arengu põhimõtted on nii mõneski mõttes olulisemad kui üldplaneeringu perspektiivse maakasutuse kaart, kuna üldiseid arengusuundi ja kasutuspõhimõtteid on võimalik järgmiseks aastakümneks märksa täpsemalt prognoosida kui konkreetse maa-ala arendamist või sihtotstarbe muudatust. Seega ei ole tulevikus oluline mitte maakasutusplaani üks-ühene järgimine, vaid ruumilise arengu põhimõtete rakendamine. Maa-alade detailsemal planeerimisel tuleb aluseks võtta eelkõige ruumilise arengu põhimõtted.*

*Kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (B) määratluse alla kuuluvad kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad; büroo ja kontorihoonete maad.*

*Korterelamu maa (EK) on enam kui kahe korruseliste ja rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktsuse hoonestusega aladel. Alale võivad jääda korterelamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.*

Maardu linna üldplaneeringu seletuskirja p 3.5.1 kohaselt on Kallavere piirkonna korterelamute maale uushoonestuse rajamiseks minimaalne krundi suurus 2000m<sup>2</sup>, täisehitus kuni 20%, Keemikute ja Kallasmaa tänavate vahelisel alal korruselisus kuni 5.

##### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas eskiislahenduses on olemasolevate kinnistute ümberkruntimise teel ette nähtud katastriüksuste ümberkruntimise teel 7 krundi moodustamine järgmiselt:

- 4 elamumaa või elamumaa ja ärimaa liitsihtotstarbega krundi (lubatud igale krundile kuni 14 korterit)
- 1 üldkasutatava maa krunt
- 1 ärimaa krunt
- 1 transpordimaa krunt.

Kallaku tänav katastriüksusele (44601:001:0611) on käesolevas detailplaneeringus (krunt pos nr 8) määratud 100% transpordimaa sihtotstarve.

Käesolevas detailplaneeringus on variandina kruntidele pos nr 1, nr 2, nr 3 ja nr 4 elamumaa ja ärimaa liitsihtotstarve võimaldamaks planeeritud korterelamute esimestel korrustele kavandada äripindu.

Käesolevas detailplaneeringus planeeritud korterelamute kruntide (kokku 7551m<sup>2</sup>) ja korterelamuid teenindava üldkasutatava maa krundi (3853m<sup>2</sup>) pindala on kokku 11404m<sup>2</sup>, st et iga korterelamu mõtteliseks teenindusmaaks on 2851m<sup>2</sup>.

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on:

- **elamumaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E*) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa (elamualune, sh korterelamu-, suvila-, aiamajaalune ning selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa).
- **ärimaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Ä*) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, toitlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa;
- **üldkasutatav maa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga ÜM*) mis on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa,

rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa;

- **transpordimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa;

Vastavalt Siseministeeriumi „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ on detailplaneeringu alusel määratavad kruntidele kasutamise sihtotstarvete selgitused järgmised:

**ÄK** – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa jaekaubandus- ja tootlustusasutuse, autoteeninduse, diskoteegi, kasiino ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurdepääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa. Kaubandus-, teenindus- ja tootlustusasutusi saab liigitada rohke ja vähese külastajate arvuga asutusteks;

**ÄV**- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal (kingsepatöökoda, mööbli valmistamine jms);

**ÄM** - majutushoone maa (hotelli, motelli-, hosteli-, pansionaadihoone, külalistemaja maa)

**ÄB** – kontori- ja büroohoone maa (büroo-, pangahoone ja postiteenust osutava hoone maa);

**EK**- korterelamu maa (kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maa. Siia alla kuuluvad ka nt galerielamu ja terrasselamu. Leppemärgina on märgitud korterite maksimaalne arvu ja korruselisus numbrikombinatsioonina EK14/4.

**HM** – parkmetsa maa (loodusliku metsa- ja/vii rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav roheala, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid, juhtivat kasutusotstarvet teenindavaid hooned ja rajatisi).

**LT** – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinijaama, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad ja tram-mitee maa;

**LK** – kergliiklusmaa (jalgtee ja jalgrattatee maa).

#### 4.3. Kruntide hoonete ehitusõigus ja maakasutuspiirangud.

##### Krunt pos nr 1 aadressi ettepanek Kallaku põik 2:

- krundi pindala: 2329 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa või kuni 75% elamumaa ja 25% ärimaa liisihotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EK14/4 või EK/ÄB/ÄK/ÄV
- hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoone korruse arv: kuni 4 maapealset ja 1 maa-alune korrus
- lubatud suurim hoone kõrgus: kuni 14m

##### Krunt pos nr 2 aadressi ettepanek Kallaku põik 4:

- krundi pindala: 1693 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa või kuni 75% elamumaa ja 25% ärimaa liisihotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EK14/4 või EK/ÄB/ÄK/ÄV
- hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoone korruse arv: kuni 4 maapealset ja 1 maa-alune korrus
- lubatud suurim hoone kõrgus: kuni 14m

##### Krunt pos nr 3 aadressi ettepanek Kallaku põik 6:

- krundi pindala: 1738 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa või kuni 75% elamumaa ja 25% ärimaa liisihotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EK14/4 või EK/ÄB/ÄK/ÄV
- hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoone korruse arv: kuni 4 maapealset ja 1 maa-alune korrus
- lubatud suurim hoone kõrgus: kuni 14m

##### Krunt pos nr 4 aadressi ettepanek Kallaku põik 8:

- krundi pindala: 1791 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa või kuni 75% elamumaa ja 25% ärimaa liisihotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EK14/4 või EK/ÄB/ÄK/ÄV
- hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoone korruse arv: kuni 4 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus
- lubatud suurim hoone kõrgus: kuni 14m

##### Krunt pos nr 5, aadressi ettepanek Kallaku põik 10:

- krundi pindala: 2316 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/ÄV/ÄM
- hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pindala: kuni 800 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoone maapealne suletud brutopind: kuni 3200 m<sup>2</sup>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- lubatud suurim hoone korruse arv: kuni 4 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus</li> <li>- lubatud suurim hoone kõrgus: kuni 16m</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 6</b>, aadressi ettepanek <u>Kallaku põik 4a</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 3853 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: HM</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 7</b>, aadressi ettepanek <u>Kallaku põik L1</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT/LK</li> <li>- krundi pindala: 3324 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 8</b>, aadressi ettepanek <u>Kallaku tänav</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT/LK</li> <li>- krundi pindala: 1880 m<sup>2</sup></li> </ul>

**Käesolevas detailplaneeringus on lubatud korterelamute koosseisus vaid väikese küllastajate arvuga teenindus.**

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 hoonesade 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 taldmikku;
  - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
  - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
  - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
  - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

#### **4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise põhimõtted.**

Tulenevalt planeeringuala asukohast, ala kujust, ilmakaartest, nõutud kujadest, loogilisest juurdepääsu ja parkimisala asukohast, eluruumide normatiivsete insolastioonitingimuste tagamiseks jms on korterelamutele määratud hoonestusalad.

Korterelamute sissepääsude ees peab olema tagatud 2m laiune ohutusala.

Planeeritud hoonestusalade vahekaugus on ette nähtud 12m ja 8m.  
Planeeritud hoonestusalade sidumine krundi piiridega on toodud põhijoonisel.

Planeeritud korterelamuala hoonete täisehitus on 17,5%.

#### **4.5. Hoonete ja rajatiste olulisemad arhitektuurinõuded.**

Uue hoonestuse arhitektuur peab olema komponeeritud hea maitsega, kaasaegse arhitektuurikeelega, monotoonse tuima hoonemahu vältimiseks kavandada liigendatud fassaadilahendused.  
Kasutatavad materjalid peavad olema piirkonnale sobivad ning väärivad.

Hoonete fassaadidele mitte kavandada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid jms seadmeid.

Krundile pos nr 6 ette nähtud üldkasutatava maa krundi maastiku kujundamiseks, heakorrastamiseks ja haljastamiseks, mängu- ja puhkerajatiste, valgustuse ja väikevormide ehitamiseks/paigaldamiseks koostada vastav ehitusprojekt, mille

koostamise kaasata pädev maastikuarhitekt. **Hoonestatavate kruntide ja üldkasutatava maa maastikuarhitektuur kavandada terviklahendusena.**

#### 4.5.1. Piirete arhitektuurinõuded.

Planeeritud hoonestatavate kruntide piiridele piirete rajamist ei ole ette nähtud. Lubatud on rajada haljaspiirdeid.

#### 4.5.2. Platsid.

Krundisestest liiklusalade projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.

Rajatavad krundisisesed platsid on ette nähtud tänavakivikattega, parkimiskohad murukivi-kattega.

#### 4.6. Tänav maa-alad ja liikluskorraldus.

Käesoleva detailplaneeringuala liiklusruumi planeerimisel on lähtutud Eesti standardist 843:2016 „Linnatänavad“.

Juurdepäas kavandatud hoonestatavatele kruntidele on ette nähtud Kallasmaa tänavalt maha pöörava planeeritud tänavalõigu kaudu (rajada Kallasmaa tänav L2 100% transpordimaa katastriüksusele (44603:002:0221) ja Kallaku tänav katastriüksusele (44601:001:0611)).

Maardu Linnavolikogu 30.102012 otsusega nr 190 kehtestatud Kallasmaa tn 1k, Kallasmaa tn 1j, Kallasmaa tn 1h kinnistute ja lähiala detailplaneeringus on ette nähtud Kallaku põik tänav ühendada kirdesuunast läbi Kallasmaa tänav L2 100% transpordimaa katastriüksuse (44603:002:0221) ja Kallaku tänav katastriüksuse (44601:001:0611) ning kagusuunast läbi Kallasmaa tn 1 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksuse (44603:002:0169) Kallasmaa tänavaga.

Maardu Linnavolikogu 30.102012 otsusega nr 190 kehtestatud Kallasmaa tn 1k, Kallasmaa tn 1j, Kallasmaa tn 1h kinnistute ja lähiala detailplaneeringus on määratud Kallasmaa tn 1 kinnistule juurdepääsu servituudi vajadus päästet-ranspordi vms eriolukorra vajadusteks.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud uuele, hoonestatavaid krunte teenindavale tänavalõigule transpordimaa krunt pos nr 7. Nimetatud tänavalõik on ette nähtud mahapöördega Maardu Linnavolikogu 30.102012 otsusega nr 190 kehtestatud „Kallasmaa tn 1k, Kallasmaa tn 1j, Kallasmaa tn 1h kinnistute ja lähiala“ detailplaneeringus Kallaku tänav katastriüksusele (44601:001:0611) kavandatud tänavalõigult.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tänav on liikluskorralduslikult ette nähtud kahe-suunalise liiklusega kvartali-sisese tänavana, projektkiirus 20...30 km/h (liiklussagedus 50...600 autot ööpäevas).

Planeeritud tänavamaale on ette nähtud 4,85 m laiune asfaltkattega sõidutee ja sellega külgnev kuni 3,0 m laiune jalgtee, puudeallee ning planeeringuala teenindavad tehnoörgud.

Tee-ehitusprojekti koostamisel arvestada teenindustasemega A. Planeeritud sõidutee ja jalgtee paiknemine ning teh-niline lahendus täpsustada Kallaku põiktänav ehitusprojekti koostamise käigus Kallasmaa tänavani, sh ka Kallasmaa tn 1 katastriüksuse (44603:002:0169) alal.

**Planeeritud tänavalõik on ette nähtud avalikult kasutatavaks tänavaks**, st peale teede ja tehnoorkude väljaehi-tamist võõrandatakse krunt pos nr 7 ja pos nr 8 taotletakse munitsipaalomandisse.

Planeeritud sõidu- ja jalgtee lahendus on põhimõtteline, täpsustada tee-ehitusprojekti.

Ehitusprojekti tagada planeeritud reoveepumplale parkimiskoht.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelites 9.1 *Eesti linnade ehit-iste parkimisnormatiivid* ja 9.2. *Elamute parkimisnormatiiv*, mille kohaselt linnakeskuse II-IV klassi alal parkimisnorma-tiiv on 1-2 toalisele korterile 1,3 kohta, ≥3-toalisele korter 1,5 kohta või 1 autokoht 60m<sup>2</sup> hoone suletud brutopinna kohta. Asutuste parkimisnormatiiv on tabeli 9.1 *Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid* kohaselt linnakeskuse II-IV klassi alal 1 koht 90 m<sup>2</sup> hoone brutopinna kohta ja ladude parkimisnormatiiv 1 koht 250 m<sup>2</sup> hoone brutopinna kohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Normatiivsete parkimiskoh-tade arvutus	Normatiivsete parkimiskoh-tade vajadus	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Krunt pos nr 1 14 korterit	7 x 1,3 = 9,1 7 x 1,5 = 10,5	19,6~20	20
Krunt pos nr 2 14 korterit	7 x 1,3 = 9,1 7 x 1,5 = 10,5	19,6~20	20
Krunt pos nr 3 14 korterit	7 x 1,3 = 9,1 7 x 1,5 = 10,5	19,6~20	20
Krunt pos nr 4 14 korterit	7 x 1,3 = 9,1 7 x 1,5 = 10,5	19,6~20	20
Krunt pos nr 5	1600m <sup>2</sup> brutopinda (büroo) 1600m <sup>2</sup> brutopinda (ladu)	18 7	26

Käesolevas detailplaneeringus on parkimine ette nähtud omal krundil.

Planeeringualal kokku on normatiivselt vaja **80** parkimiskohta korterelamute ja **26** parkimiskohta ärihoone jaoks.

**Käesolevas detailplaneeringus on seatud tingimus, et iga korteri juurde kuuluv konkreetne parkimiskoht omal krundil kajastuks korteri või äripinna võõrandamislepingus.**

Täpne parkimislahendus esitada hoonete ehitusprojektides.  
Igal krundil kohta peab olema vähemalt 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile.

Avalikult kasutatava tänava ääres parkimine ei ole lubatud.

Kui arendaja soovib pärast detailplaneeringu kehtestamist muuta korterite arvu, siis tuleb nõutud parkimiskohtade arv uuesti arvutada, kasutades selleks Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelites 9.1 „Eesti linnade ehitiste parkimismatemaatika“ ja 9.2 „Elamute parkimismatemaatika“ toodud nõudeid linnakeskuse II-IV klassi ala kohta (või elamu ehitusprojekti koostamise ajal kehtivat normdokumenti).

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

##### **4.7.1. Haljastustingimused.**

Käsitlev planeeringuala on suuremas osas lage kõnnumaa, kõrghaljastus puudub.

Planeeritud transpordimaa krundi pos nr 7 läänepoolsele on ette nähtud istutada puuderivi, mis on haljas-sirmiks planeeritud tänava ja sellest idasuunda jääva tootmis-äriala vahel. Tänavahaljastus peab olema mitmerindelise (nt puude vahele istutada madalhalbastus).

Iga hoonestatava krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus koostava haljastusprojekti osaga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud korterelamuid teenindav üldkasutatava maa krunt pos nr 6.

Üldkasutatava maa haljastus peab olema mitmeliigiline, tihedam puistu rajada läänepoolsele – lahendus annab parema võimaluse rohelise ekraani toimimiseks võimalike kahjulike keskkonnamõjude leevendamiseks või vältimiseks perspektiivsete, planeeringuala lääne- ja põhjanaabruse ette nähtud tänavatelt.

Uushaljastuse kavandamisel arvestada pinnase iseärasustega ning kasutada antud asukohta looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Alale sobivad erinevad männiliigid, uusistutuseks võib kasutada puude kitsavõralisi vorme, mis ei nõua suurt kasvuala. Kõrghaljastusele lisaks on kavandatud madalhalbastust, nt hekke või vabakujulise põõsarühmi. Hoonete ümber, teedest ja platsidest vabadele aladele, rajada murupind.

##### **4.7.2. Heakord.**

Planeeringuala on ette nähtud heakorrastada, rajada kõrg- ja madalhalbastus, krundile pos nr 6 vaba aja veetmiseks laste mänguväljakuid, palliplats, väljõusaali elemente, lehtlaid vms.

Planeeritud hoonestatavate kruntide siseteed ja platsid katta sillutuskiviga, autode parkimisala murukiviga. Sillutuskivi ei tohi ulatuda puutüvedele lähedamale kui 2,0m.

Planeeringuala on ette nähtud piirata põhja-, lääne- ja lõunasuunast piirdeaiaga, mis tagab elamuala korrashoiu ja turvalisuse.

Jäätmete käitlemine on ette nähtud vastavalt Maardu Linnavolikogu 28.06.2016 määrus nr 70 „Maardu jäätmehoolduseeskiri“. Olmejäätmete kogumine lahendada omal krundil.

Olmejäätmed koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Jäätmete kogumiseks peavad olema eraldi konteinerid taaskasutatavate jäätmete, biojäätmete ja mitte taaskasutatavate jäätmete jaoks. Planeeritud kortermajade teenindamiseks vajalikud jäätmekonteinerid on ette nähtud paigaldada rajatavaesse prügimajadesse või varikatuste alla.

Krundi valdaja peab tagama regulaarse olmeprügi äraveo tegevusluba omava ettevõtte poolt.

Ehitusjäätmed koguda krundile transporditava ja selleks ettenähtud konteineritesse, mida tühjendab samuti vastava teenuse osutamiseks tegevusluba omav ettevõtte.

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

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

Täpsem vertikaalplaneerimine lahendada tänava ja hoonete ehitusprojekti koosseisus. Krunt pos nr 6 kujundamiseks koostada maastikuarhitekti poolt vastav ehitusprojekt. Projekti koostamisel arvestada kavandatud elamute kastustelt tulev sademevee immutamise vajadusega.

#### **4.9. Tuleohutusabinõud.**

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele

esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditest EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutus-nõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Tulekustutusvee vajadus on 15 l/s 3 tunni vältel. Väline tulekustutusvesi saadakse rajatavast tuletõrje kustutusvee hüdrantisüsteemist. Hüdrantide teenindusraadiuseks on 100m.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud kolmest küljest. Juurdepääs hoonete juurde tagada 3,5m laiuste sissepääsudega.

**Hoonete ehitusprojektid tuleb eraldi koostööstada Päästeameti Põhja päästkeskusega.**

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, täpsustatakse järgmises projekteerimis-staadiumis.

### 5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Maardu Linnavolikogu 29.03.2016 otsusega nr 52 kehtestatud Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016–2027 ja piirkonna vee-ettevõtte AS Tallinna Vesi 24.05.2017 tehnilised tingimused nr PR/1727316-1.

Planeeritava ala arvutuslik veevajadus on 28,0 m<sup>3</sup>/d, max 12,5 m<sup>3</sup>/h ja 3,6 l/s.

Arvutusel on lähtutud kavandatavast hoonestusest: kokku alal 4 korterelamut (a´ kuni 14 korterit, kokku 56 korterit) ja üks ärihoone.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 2x hoonestusele.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud hoonestatavate kruntide planeeritud veevarustuse torustik (de110 PE PN10) ühendada Kallasmaa tänava maa-alal paikneva olemasoleva ühisveevarustuse DN200 torustikuga.

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

Veetoru peamagistraali hargnemissõlmedesse näha ette sulgeseadmed (kummikiilsiidrid).

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik rajada ca 470m veetoru.

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

### 5.1.1. Tuletõrjeveevarustus.

Välis-veekustutusvesi 15 l/s 3 tunni jooksul on kavandatud Kallasmaa tänava maa-alal paikneva olemasoleva ühisveevarustuse DN200 torustiku baasil.

Planeeritud ala välis-veekustutusvee saamiseks on planeeringualale kavandatud maa-alused tuletõrje kustutusvee hüdrandid ühisveevarustuse baasil (ringistada Kallasmaa tänava olemasoleva veetorustikuga). Hüdrantide teenindusraadiuseks on ette nähtud 100m. Tuletõrjevesi peab vastama siseministri 18.08.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

### 5.2. Reoveekanaliseerimine.

Käesoleva detailplaneeringu reoveekanaliseerimise lahenduse aluseks on Maardu Linnavolikogu 29.03.2016 otsusega nr 52 kehtestatud Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016–2027 ja piirkonna vee-ettevõtte AS Tallinna Vesi 07.09.2018 tehnilised tingimused nr PR/ 1853332-1.

**Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline. Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.**

Planeeringuala arvutuslik reovee kogus on 28,0 m<sup>3</sup>/d, max 18,0 m<sup>3</sup>/h ja 5 l/s.

Vastavalt eespool nimetatud tehnilistele tingimustele on planeeringualale kavandatud reoveekanaliseerimise torustiku ühenduspunkt ette nähtud Kallasmaa tänava maa-alal paiknevale olemasolevale AS-i Tallinna Vesi opereerimisel olevale ühiskanalisatsioonitorustikule de160.

Planeeringuala liitumiseks Kallasmaa tänava olemasoleva ühiskanalisatsiooniga on ette nähtud kanalisatsioonipumpla ja survetorustiku kaudu. Isevolne kanalisatsioonitorustik on ette nähtud De200PVC SN8 ja ühendustorustikud hoonestatavatel kruntidel De160PVC SN8 torudest. Kanalisatsioonipumpla kuju on 20m.

Ehitusprojekti tagada planeeritud reoveepumplale parkimiskoht.

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

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik rajada ca 270m kanalisatsioonitoru.

**Reoveekanaliseerimise ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.**

### **5.3. Sademevee ärajuhtimine.**

Käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala kanalisatsioon on lahkvooline.  
Planeeringuala sademevee hulk on ~ 125 l/s, sh kõvakattega teedelt ja platsidelt ~ 36,5 l/s.

Maardu Linnavalikogu 29.03.2016 otsusega nr 52 kehtestatud „Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016–2027“ Kallavere reovee- ja sademevee-kanalisatsioonivõrgu skeemi kohaselt on käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala sademevesi võimalik juhtida planeeringuala põhjaosas paiknevasse olemasolevasse sademeveekanaliseerimise. Sademevee väljalask – Võerdla peakraav (väljalasku kood HA517). Vanad sademevee torustikud on kohati amortiseerunud ja vajaksid rekonstrueerimist.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud krundidel ette nähtud rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid. Eelistatud on pinnasesse immutamine-kahjustamata naaberkiinnistute huve. Kui geoloogilised tingimused immutamist ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid (nt kärghuuti) või muud meetmed (nt kujundada üldkasutatava maa krundile pos nr 6 tiik sademevee kogumiseks). Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada pinnavee tase ja vastavalt sellele otsustada, milliseid meetmeid saab kasutada. Konkreetne lahendus esitada hoonete ehitusprojektides ja krundi pos nr 6 maastikukujunduse ehitusprojektis. Sademevee liitumiskaev paigaldada 1m kaugusele hoonestatava krundi piirist planeeritud krundile pos nr 6 (üldkasutatav maa). Liitumispunktide täpsed asukohad määrata ehitusprojektis.

Õli- ja liivapüüdurite vajadus selgub järgmistest projekteerimisstaadiumites.

Planeeritud tänavamaa krundi pos nr 7 sademevesi on kavandatud suunata olemasolevasse sademeturustikku, ühenduspunk (kaev) paikneb krundi põhjapiiril. Sademevee eesvoolu olukord ja tehnilised parameetrid täpsustada järgmistes projekteerimise etappides.

Variantlahendusena (pinnase sobivuse korral) planeeritud tänavalõigu äärde kavandada ehitusprojektis sademevee imbumist soodustavad meetmed (imbtunnel, nõva, imbpeenar).

**Sademevee ehitusprojekti(de) koostamiseks taotleda Maardu Linnavalitsuselt detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.**

### **5.4 Soojavarustus.**

Planeeritud hoonete kaugkütte lahenduse aluseks on AS Utilitas Tallinn 04.09.2018 tehnilised tingimused nr 21300-01-18/24.

Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele võimaldavad olemasolevad soojusvõrgud lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil.

Ühendatav soojuskoormus määrata hoonestuse projekteerimise käigus (orienteeruvalt 1,6 MW).

Kavandatud ühenduskoht olemasoleva kaugküttevõrguga on olemasolev(rekonstrueeritav) hargnemissõlm HS-1 võrguvaldajale kuuluval maa-alusel eelisoleeritud soojustorustikul DN125 (vt tehniliste tingimuste lisa - soojusvõrkude skeem). Ostarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada hoonestuse projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate maaomanikega.

- Soojuskoormuse ühendusskeem - sõltumatu.
- Soojuskandja parameetrid:
  - maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
  - maksimaalne temperatuur: 130°C.
- Kaugkütte ehitusprojekti koostamisel arvestada:
  - vajadusega torustikule paigaldamiseks ja teenindamiseks/remondiks ligi pääseda ja võimalusega kasutada tööde teostamisel tavapärasest kaeve- ja ehitustehnikat. Tagada nõuetekohased kujad ja vahekaugused ning kaugkütetorustiku tavapärase paigaldussügavus (ca 1 m). Ehitisi ja kõrghaljastust torustiku peale ja sellele liiga lähedale mitte planeerida;
  - vajadusega tagada planeeritava ja olemasoleva torustikuosa töökindel koostoimimine. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele.
  - et torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimisüsteemi 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.

- määrata soojustorustiku kaitsevööndi vahetusse lähedusse projekteeritavad kommunikatsioonid ja muud rajatised ning nende paiknemine. Paiknemise ja paigaldussügavuse määramiseks anda info löigetel. Ehitusseadustikuga on kehtestatud kaugküttetorustiku kaitsevöönd 2m ja sellega kaasnevad kitsendused.

### **Soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.**

Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

#### **5.5. Elektrivarustus.**

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse osa koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 27.08.2018 tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 315399.

Planeeritud hoonestatavate kruntide toide on ette nähtud rekonstrueeritava alajaama nr 1361 (paikneb vahetult planeeringuala lõunapiiril) baasil. Hoonestatavate kruntide elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud 0,4kV maakaabelliini rajamine kavandatud transpordimaale. Kruntide piirile paigaldada liitumiskilp 3-faasilise kahetariifse mõõtesüsteemi ja vajaliku suurusega pea-kaitsmega. Igale krundile on kavandatud peakaitse 3x100A. Liitumiskilbist krundi elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Ühenduspunktist kuni liitumispunktini tuleb rajada ca 170m pikkune elektrikaabelliin.

Tarbijate 380/220V toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPK või samaväärsega ringtoite süsteemis. Kaablite ristlõiked määrata tööjooniste staadiumis. Kaablite paigaldussügavus haljasala all on 0,7m ja sõidutee all polüeteentorus 1,0m sõidutee pinnast.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel kavandada parkimisaladele autode elektri laadimispunktid (min 2 kohta).

### **Elektrivarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda Elektrilevi OÜ-lt täpsustavad elektrivarustuse tehnilised tingimused. Ehitusprojektide tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.**

#### **5.6. Tänavavalgustus.**

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud tänavalõigule ette nähtud tänavavalgustuse rajamine. Tänavavalgustuse liinid ehitada maakaabliga. Tänavavalgustus ühendada olemasolevasse Maardu linna tänavavalgustuse võrku. Kinnistuid läbiv varem ehitatud (ehitusloata) välisvalgustus likvideerida.

### **Tänavavalgustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda Maardu linnavalitsuselt täpsustavad tänavavalgustuse tehnilised tingimused. Ehitusprojektide tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.**

## **6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.**

### **6.1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda muu hulgas järgmistest määrustest:
  - majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“.
  - majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
  - majandus- ja taristuministri 01.10.2014 määrusele nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
  - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded”
  - siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
  - ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.18 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
  - ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- **Igas korterelamus näha ette 50% korteritest kolme või enamatoalised.**
- Ehitusprojektis 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 normtasemed selliselt, et välispiirde ühisisolatsioon (välissein koos akende ja värskõhuklappidega) on piisava heliisolatsiooniga mõjuva liikluse müra suhtes. Elamu välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase 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“.
- Hoone projekteerimisel näha ette õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteem.
- Planeeritud hoone tehnoeadmete müra ei tohi hakata häirima olemasolevaid elamuid, st valida sellest lähtuvalt parim asukoht.
- Kortrelamu ehitusprojekt koostamisel arvestada Eesti standardi EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti standarditest EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Planeeritud 4-korruselised hooned peavad vastama TP-1 tulepüsivusklassile.
- Tagada tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele vähemalt kolmest küljest.
- Ehitusprojektis lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- 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 ehitusprojektis.
- Autode parkimine ja muu hoonete teenindamiseks vajalik tegevus kavandada tänavapoolsele, st kruntide põhja- ja idaalale. Parkimiskohtade projekteerimisel arvestada, et parkimiskoha minimaalsed mõõtmed on 5 m x 2,6 m.
- Tänava ehitusprojekt koostada pädeva teedeinseneri poolt. Ehitusprojektis tagada planeeritud reoveepump-lale parkimiskoht.
- Käesolevas detailplaneeringus esitatakse nõue, et hoonete ehitusprojektide koosseisus peab olema esitatud krundi haljastuse ja heakorra lahendus pädeva maastikuarhitekti poolt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.
- Krundi pos nr 6 ette nähtud üldkasutatava maa ja krundile pos nr 7 transpordimaa kujundamiseks koostada eraldi ehitusprojekt, kaasata pädev maastikuarhitekt.
- Ehitusprojektile lisada ehitustööde organiseerimise projekt, milles on kirjeldatud meetmed kaevise seinte kindlustamiseks maa-aluse korruse ehitamisel, kraana paigutus, materjalide ladustamise kohad jne ehitustööde ajal.
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Maardu Linnavolikogu 28.06.2016 määrusele nr 70 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojektis määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht. Jäätmete liigiti kogumise konteinerid kavandada hoone tänavapoolses mahus.
- 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 uk- sed, lukud ja aknad.
  - puhkeala ja mänguväljaku elemendid peavad olema vastupidavad ja turvalised.

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahelisele kokkulepele.

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 omanike vahel vastavad servituutide lepingud. Samuti tuleb enne hoone ehitusloa taotlemist sõlmida servituudileping juurdepääsutee osas kinnistu omanikega, kelle maakasutust see puudutab.

### Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.

- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa (krunt pos nr 7) ja üldkasutatava maa (krunt pos nr 6) tasulist võõrandamist omavalitsuse poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda omavalitsuselt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
  - Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine omavalitsusel.
  - Detailplaneeringuga ettenähtud krundile või kruntidele, hoonete püstitamiseks ei esitata omavalitsusele ehitusloa taotlusi ja omavalitsus ei väljasta ehitusloa enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringujärgsete kruntide teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnoorkud ja -rajatised.
- Põhjendatud juhul on omavalitsusel huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapisel. Sellisel juhul kohustub huvitatud isik enne ehitusloa väljastamist hoonestuse ehitamiseks rajama vastava krundi teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevad tehnoorkud ja -rajatised.
- Kui Arendaja esitab omavalitsusele hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunde teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnoorkud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, veevarustuse-, reoveekanalisatsioonitorustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib omavalitsusel õigus nõuda hüpoteegi seadmist omavalitsuse kasuks.

#### **Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):**

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ja välisvalgustuse projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
3. Ehituslubade väljastamine Maardu Linnavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ja välisvalgustuse ehitamiseks;
4. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate vee-, kanalisatsioonitrasside, sademeveekanaliseerimise ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. Valmisehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnoorkude (vee-, kanalisatsioon-, vihmaveekanaliseerimise, elektri jne) ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu;
7. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede üleandmine omavalitsusele ning avalikes huvides olevate tehnoorkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusloa ning Maardu Linnavalitsus ei väljasta ehitusloa enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringu kohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnoorkud ja -rajatised.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks ette nähtud väljaspool detailplaneeringuala servituudivajadused järgmiselt:

- reformimata riigimaale, Kallasmaa tänav L1 katastriüksusele (44602:002:0219) ja Kallasmaa tn 1 katastriüksusele (44603:002:0169) planeeritud **veetorule** kaitsevööndi 2+2m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- reformimata riigimaale ja Kallasmaa tänav L1 katastriüksusele (44602:002:0219) planeeritud **kanalisatsioonitorule** kaitsevööndi 2+2m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- reformimata riigimaale, Kallaku põik 8a katastriüksusele (44601:001:0321) ja Kallasmaa tänav L1 katastriüksusele (44602:002:0219) planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud transpordimaa krunt pos nr 7 ja üldkasutatava maa krunt pos nr 6 on ette nähtud üle anda ning krunt pos nr 8 taotlema kohaliku omavalitsuse omandisse.

#### **8. MUUD VAJALIKUD UURINGUD.**

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne elamute projekteerimist teostada radoonitaseme uuring.

Ehitusprojektide koostamiseks teostada ehitus-geoloogilised uuringud.