

Harjumaa Maardu linn

Haljasmaa 34 kinnistu ja lähiala

DETAILPLANEERING

Tellija: Evely Plaado

Koostaja: GeoBaltica OÜ

geobaltica@geobaltica.ee

Tel: (+372) 5552 3686

Tartu 2015

GeoBaltica OÜ
Reg. kood 11347994
A. Starkopfi tn 50
Tartu 51011

Postiaadress:
Sõpruse pst 2
Tartu linn, 50050

Tel: 5552 3686, 5517 551
E-post: geobaltica@geobaltica.ee
www.geobaltica.ee

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2.	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
	2.1. Planeeringuala maakasutus.....	3
	2.2 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	3
	2.3 Olemasolev haljastus ja maastik.....	3
	2.4 Tehnovõrgud.....	4
	2.5 Kitsendused	4
3.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	4
4.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
5.	PLANEERINGUETTEPANEK	6
	5.1 <i>Krundijaotus</i>	6
	5.2 <i>Kruntide ehitusõigused</i>	6
	5.3 <i>Arhitektuurinõuded ehitistele</i>	7
	5.4 <i>Piirded</i>	7
	5.5 <i>Haljastuse ja heakorra põhimõtted</i>	7
	5.6 <i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	8
	5.7 <i>Vertikaalplaneerimine</i>	8
	5.8 <i>Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus</i>	8
	5.9 <i>Tehnovõrkude lahendus</i>	8
	5.10 <i>Veevarustus</i>	8
	5.11 <i>Reoveekanaliseerimine</i>	9
	5.12 <i>Elektrivarustus</i>	9
	5.13 <i>Telekommunikatsioonivarustus</i>	9
	5.14 <i>Soojavarustus</i>	9
6.	KITSENDAVAD KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	9
	6.1 <i>Keskkonnakaitse</i>	9
	6.2 <i>Servituutide vajaduse määramine</i>	9
	6.3 <i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	9
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	10
8.	KOOSKÕLASTUSE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA.....	11
9.	JOONISED	12
	1. Situatsiooniskeem M 1:10 000	12
	3. Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500.....	12
10.	LISAD	13

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

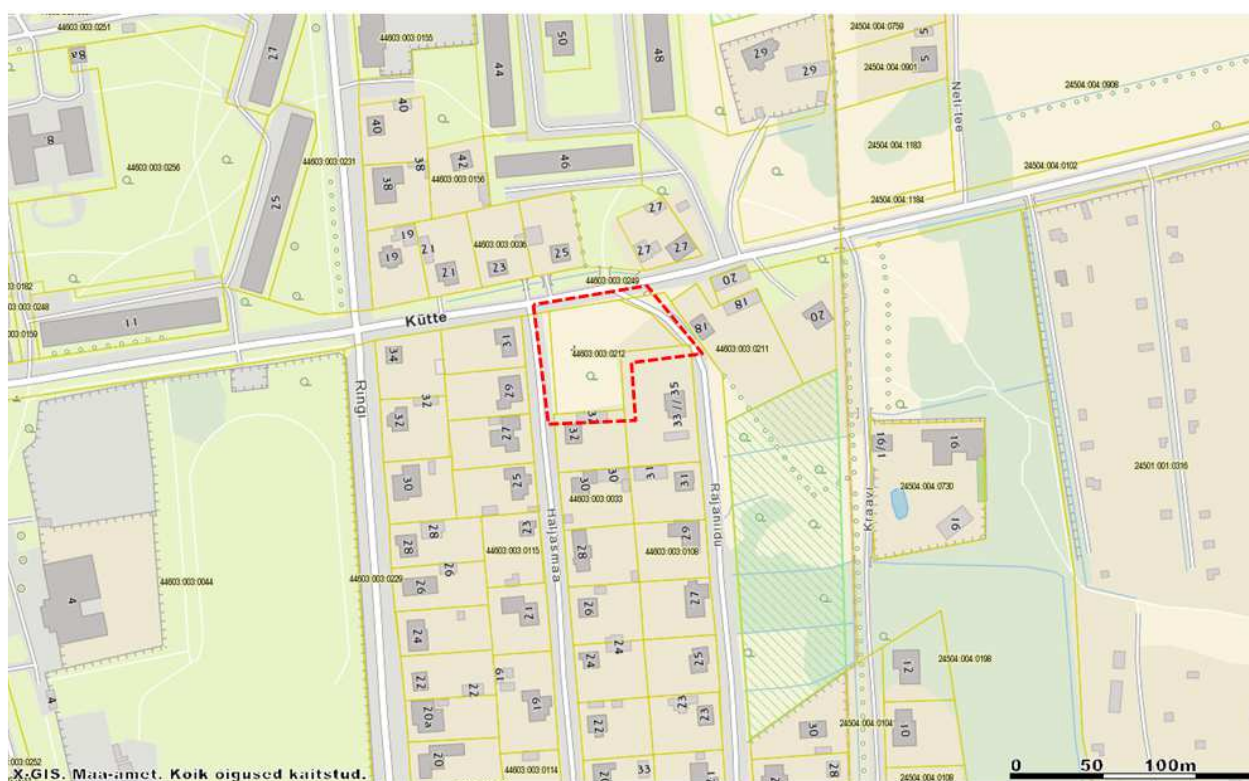
Planeeringu eesmärgiks on Haljasmaa tn 34 krundi kaheks jagamine, sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja ehitusõiguste määramine üksikelamute ehitamiseks.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (GeoBaltica OÜ), magistratunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

2. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Maardu linnas, Kütte ja Haljasmaa tänava nurgal.



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on ca 2700 m².

2.1. Planeeringuala maakasutus

Planeeringuala hõlmab Haljasmaa tn 34 krundi (katastriüksuse tunnus 44603:003:0212), mis on sihtotstarbega maa 100%, pindalaga 2712 m². Olemasolevaid hooneid puuduvad.

2.2 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Haljasmaa tänavalt.

2.3 Olemasolev haljastus ja maastik

Detailplaneeringu alal puudub kõrghaljastus. Planeeringuala reljeef on tasane.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad peamiselt vahemikku 35-36 m.

2.4 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal paikneb madalpinge õhuliin ja tuletõrjehüdrant, mis on ühendatud Rajaniidu tänaval asuva veetoriga. Haljasmaa tänaval paiknevad veetoru, kanalisatsioon, sidetrass ja madalpinge õhuliin koos valgustusega.

2.5 Kitsendused

Olemasoleva 0,4 kV elektriõhuliini kaitsevöönd on 2 meetrit mõlemale poole liini telge.

Kitsendused on ära toodud joonisel 3 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub pere ja ridaelamute maa piirkonnas Haljasmaa tänava ääres. Haljasmaa tänavalt on tagatud ka juurdepääs alale.

Planeeritav ala piirneb põhjakaarest Kütte tänav L1 (2712 m², transpordimaa 100%), kirdest Rajaniidu tänava (44603:003:0257, transpordimaa 100%), lõunast Rajaniidu tn 33/35 (44603:003:0120, elamumaa 100%) ja Haljasmaa tn 32 (44603:003:0120, elamumaa 100%) ning läänest Haljasmaa tänava (44603:003:0255, transpordimaa 100%) katastriüksusega.

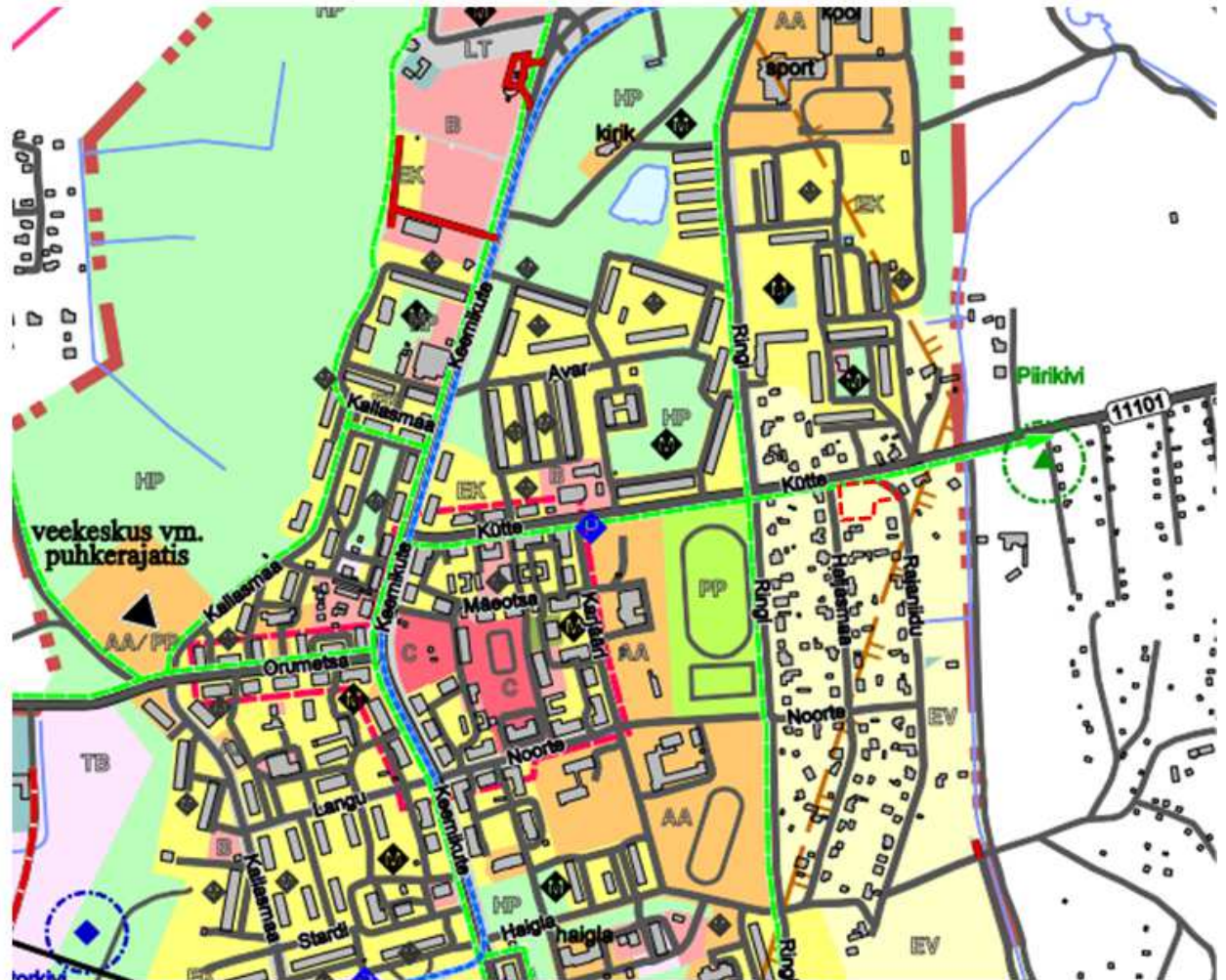
Detailplaneeringuga kavandatud kruntide jaotus ja ehitusõigus arvestab ümbritsevat väljakujunenud ehitusmiljööd.

4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringuga ei muudeta Maardu linna üldplaneeringut. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal maakasutuse sihtotstarbena pere ja ridaelamute maa. Vastavalt üldplaneeringule on lubatud detailplaneeringualale planeerida pere ja ridaelamumaa sihtotstarbega krunte kuni 15% täisehitusega. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve Haljasmaa tn 34 krundil on sihtotstarbena maa. Detailplaneering on kooskõlas linna üldplaneeringuga.

Väljavõtte Maardu linna kehtivast üldplaneeringust on ära toodud järgmisel lehel.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

- C keskuse maa (C)
- B kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B)
- AV valitsuse ja ametiasutuste maa (AV)
- AA ühiskondlike hoonete maa (AA)
- EV pere ja ridaelamute maa (EV)
- EK korterelamute maa (EK)
- LT teemaa (LT)
- LS sadama maa (LS)
- RR riigikaitsemaa (RR)
- TB tootmismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa segafunktsioon (TB)
- PR supelranna maa (PR)
- HP haljasala ja parkmetsa maa (HP)
- K kalmistumaa (K)
- OT tehnoehitiste maa (OT)
- OJ jäätmekäitluse maa (OJ)
- PP puhke- ja virgestusmaa (PP)

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1 Krundijaotus

Haljasmaa tn 34 katastriüksus jagatakse kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3.

Tabel 1. Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus
Haljasmaa tn 34	POS 1	2712 m ²	100% sihtotstarbeta maa	1125 m ²	100% E
	POS 2			1587 m ²	

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" järgmiselt:

E – elamumaa 001

5.2 Kruntide ehitusõigused

Vastavalt Maardu linna üldplaneeringule on täisehitusprotsent maksimaalselt 15% krundi pindalast.

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusest nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101).

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab hoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabusõiguste kaitse.

Hoonestusala on esitatud joonisel 3 "Põhijoonis koos tehnoorkudega".

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	
Haljasmaa tn 34	POS 1	1125	100% EP	2 (1 põhihoone, 1 abihoone)	169	8,5 põhihoone, 5,5 abihoone
	POS 2	1587	100% EP	2 (1 põhihoone, 1 abihoone)	238	8,5 põhihoone, 5,5 abihoone

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013" :

EP – üksikelamu maa

5.3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Hoonestusviis on vabaplaneeringuline.

Planeeritud hoonete ja olemasolevate hoonete vaheline kuja peab olema vastavalt normidele 8 m. Kui hoonetevaheline kuja jääb alla 8 m ehitada tuleohutusnõuetele vastav tuletõkkesein.

Hoonete põhilised arhitektuurid näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone korruselisus	2
Katusekalle ja harja suund	0° - 45°, katuseharja suund määratakse planeeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus
Hoonete kõrgus	Põhihoone 8,5 m; abihoone 5,5 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse planeeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus
Hoone tulepüsivusaste	min TP3

5.4 Piirded

Krundi piiridele võib rajada piirdeid, mille materjal ja kõrgus täpsustatakse hooneprojekti koosseisus.

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Maardu linna üldplaneeringule peab haljastus olema vähemalt 10% krundi pindalast.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisisest. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb

koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Jäätmed käsitletakse vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemaolev peale- ja mahasõit on kohalikult Haljasmaa tänavalt. Parkimine lahendatakse krundi siseselt. Täpne lahendus antakse tööprojekti koosseisus.

5.7 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse kruntide siseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine lahendatakse teeprojekti koosseisus.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud planeeringu joonisel 3 "Põhijoonis koos tehnoorkudega". Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

5.8 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevastustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standardist EVS 812-6:2012/A1:2013 osa 6 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetest.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".

Välitulekustutusvesi 10 l/s on tagatud 3 Haljasmaa tn 34 kinnistu kohal paiknevast hüdrantist.

Planeeritaval alal tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks veevõtukohti. Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

5.9 Tehnoorkude lahendus

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon, elektri- ja sidevarustus. Detailplaneeringus on esitatud tehnoorkude põhimõtteline lahendus. Erinevate tehnoorkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnoorkude kaitsemeetmeid.

Planeeritud tehnoorkud on ära toodud planeeringu joonisel 3 "Põhijoonis koos tehnoorkudega".

5.10 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/1606726-1. Planeeringuala olmevesi lahendatakse Haljasmaa tn de 110 mm ühisveetorustikust. Planeeritud veetorude pikkus kokku on ca 14 m ja kaitsevööndi laius 2 m telgjoonest mõlemale poole.

5.11 Reoveekanalisisatsioon

Reoveekanalisisatsioon on lahendatud vastavalt Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/1606726-1. Planeeringuala reovesi juhitakse Haljasmaa tn de 160 mm ühiskanalisatsiooni. Planeeritud kanalisatsioonitorude pikkus kokku on ca 12 m ja kaitsevööndi laius 2 m telgjoonest mõlemale poole.

5.12 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr 237919.

Elektriühendus on tagatud Haljasmaa tänaval asuvalt mastilt. Liitumiskilp on planeeritud kruntide piirile Haljasmaa tänaval. Liitumiskilbist elektripaigaldise jaotus- ja peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Täpne lahendus antakse tööprojekti koosseisus.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

5.13 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 25962800. Planeeritaval alal puuduvad Telia sideliinirajatised. Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistes tingimustest pakutud lahendustele on sideühendus planeeritud Haljasmaa tn ääres paiknevast sidekanalisatsioonist.

Planeeritavale hoonestusele/ kinnistutele nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohiks jääda planeeritava sõidutee alale.

5.14 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

6. KITSENDAVID KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

6.1 Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole.

6.2 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringualal on järgmised tehnovõrkude kaitsevööndid ja servituudid:

1. olemasolev madalpinge õhuliin, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
2. olemasoleva ja planeeritud veetoru, kaitsevöönd 2 m telgjoonest mõlemale poole;
3. olemasoleva ja planeeritud kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 2 m telgjoonest mõlemale poole;

6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

8. KOOSKÖLASTUSE TABEL KOOS KOOSKÖLASTUSTEGA

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused	Kooskõlastuse asukoht
Maardu Linnavalitsuse linna arengu- ja majandusosakond	18.05.2016	Silvia Riige, Linnamajanduse- ja arenguosakonna juhataja asetäitja	Maardu linnavalitsusele esitatud Haljasmaa tn 34 detailplaneeringu lahendus on vastuvõetav	Lisades
Elektrilevi OÜ				
Põhja-Eesti Päästkeskus				
AS Telia				
AS Tallinna Vesi				

9. JOONISED

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Tugiplaan | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis koos tehnoõrkudega | M 1:500 |

10. LISAD

1. Maardu Linnavalitsuse 22.09.2015.a. korraldus nr 451 detailplaneeringu algatamise kohta
2. Maardu linna Haljasmaa tn 34 kinnistu ja detailplaneeringu lähteseisukohad
3. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused nr 237919
4. AS Telia tehnilised tingimused nr 25962800
5. AS Telia tehniliste tingimuste nr 25962800 Lisa 1
6. AS Telia tehniliste tingimuste digitaalalkirja kinnitusleht
7. AS Tallinn Vesi tehnilised tingimused nr PR/ 1606726-1
8. AS Tallinn Vesi tehniliste tingimuste digitaalalkirja kinnitusleht