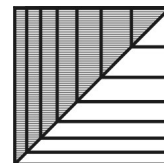


ARHITEKTUURIBÜROO FP OÜ

Reg. nr. 10102500

Büroo: L. Koidula 5, Tallinn, 10125

Tel. & fax 6015410

E-post: fpoy@hot.ee

Töö nr.: 10710DP

Töö nimetus: Maardu linna Ploomipuu puiestee äärse ala
(Keerispea tee ja Pirnipuu pst vahel) detailplaneering

Asukoht: Harjumaa, Maardu linn

Projekteerimisettevõtja: Arhitektuuribüroo FP OÜ
L. Koidula 5, 10125 Tallinn
ep 10102500
tel, fax 60 15 410, gsm 50 656 65
fpoy@hot.ee

**Detailplaneeringu
koostamise aeg:** 07.2011

Tellija, aadress: Vektor Ultra OÜ, Paluülase tee 9, Maardu, 74117
Harju maakond
Tel. 5555 0264, e-post tramppek@mail.ru

PROJEKTEERIJA:
ARHITEKTUURIBÜROO FP OÜ

Juhataja

Valeri Falkenberg

Arhitekt

Kristjan Naaris

TELLIJA:
Vektor Ultra OÜ
Juhataja

Denis Dudkin

Tallinn 2013.a.

PROJEKTI KOOSSEIS:

SISUKORD

DOKUMENDID:

	lk
Kooskõlastuste koondtabel	1
1. Maardu Linnavolikogu 25.08.2009 istungi protokoll nr. 50(p9)	1-1;1-2
2. Maardu Linnavalitsuse korralduse nr. 381 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ osaline muutmine nr. 390, 02.11.2010	1-3
3. Maardu linna Ploomipuu puiestee äärsed ala (Keerispea tee ja Pirnipuu pst vahel) detailplaneeringu lähteseisukohad	1-4;1-7

1. Arhitektuurse osa seletuskiri:

Sisukord	2-3
Dokumendid	3
Seletuskiri	4
Projekti koostamisest võtsid osa	4
1. Planeeringu koostamise alused	5
2. Planeeringu koostamise eesmärk	5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.1. Üldandmed	5
3.2. Planeeritava ala tehniline iseloomustus	6
4. Planeeringuga kavandatud	7
4.1. Vastavus Maardu linna üldplaneeringule	7
4.2. Planeeritava ala ehitusõigus	8
4.3. Arhitektuurne lahendus	8
4.4. Keskkonnatingimused	8
4.4.1 Jäätmekäitlus	9
4.4.2 Küteliik	9
4.5. Liikluskorralduse põhimõtted	9
4.6. Vertikaalplaneerimine	10
4.7. Kinnistupuittaimede haljastuslik hinnang	11-20
4.8. Tuleohutus	20
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
Lisamaterjalid	

Insenerosade seletuskirjad:

	lk
5. Kütte osa	20
6. Veevarustuse-ja kanalisatsiooni osa	20
7. Elekter ja norkvoolu osa	20-22

Joonised

	lk
Situatsiooniskeem	23
Fotod ol.ol.olukorrast	24-27
Kontaktvöönd	1
Tugiplaan	2
Põhijoonis	3
Vertikaalplaneerimine	4
Insenervõrkude koondplaan	VVK-1

LISAMATERJALID:

1. Elion Ettevõtete Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 14839129, 06.01.2010	28
2. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr. 171669, 10.12.2009	29-30
3. Tallinna Vesi tehnilised tingimused PR/1001537-1, 18.01.2010	31-32
4. Maa-ameti kiri nr. 6.2-3/4185, 20.09.2010	33-35
5. Kirja digitaalalkirja kinnitusleht 22.09.2010	36
6. Arhitektuuribüroo FP OÜ kiri nr. 3/11/10, 10.11.2010 vastus Maa-ameti kirjale nr. 6.2-3/4185	37
7. Maa-ameti kiri nr. 6.2-3/12842, 21.12.2009	38-40
8. AS Tallinna Vesi kooskõlastus (lisaleht) PR/1120162-1, 29.04.11	41
9. KOOSKÕLASTUSLEHT (Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ arendus-ehitusosakond kooskõlastus, Põhja-Eesti Päästkeskus kooskõlastus)	42
10. Muuga lasteaed-alkooli arvamusuuring 2010.a.	43-50
11. Taotlus üldplaneeringute kooskõlastamiseks või projektide heakskiitmiseks	51
12. KOOSKÕLASTUSLEHT (Põhja-Eesti Päästkeskus Kooskõlastus)	52
13. Kirjad naabrite kooskõlastuste saamiseks K/3/02/12, 29.09.2012 ja K/2/02/12, 29.02.2012	53-54
14. AS Eesti Posti arve nr. 401521 kirjade saatmisest naabrite kooskõlastuse saamiseks	55
15. KOOSKÕLASTUSLEHT (naabrite kooskõlastused)	56
16. KOOSKÕLASTUSLEHT (AS Tallinna Vesi kooskõlastus)	57

SELETUSKIR

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTTIS OSA:

Arhitektuuribüroo FP OÜ:

L.Koidula 5, Tallinn, 10125
reg. nr. 10102500
tel. fax 60 15 410, gsm 50 656 65 (V.Falkenberg)
fpoy@hot.ee

Arhitektid:

Valeri Falkenberg
Kristjan Naaris

Võrkude planeerijad:

EnergiaProjekt OÜ
[reg.nr. 11960045](http://reg.nr.11960045)
Endla tn. 3, 10122 Tallinn
tel. 56 50 50 60
energiaprojekt@gmail.com

Insenerid:

Elvis Andersoo
Veiko Loorents
Natalia Tšikunova
Rein Salmus

Projekti tellija:

Vektor Ultra OÜ
Paluülase tee 9, Maardu 74117, Harju maakond
registrikood 10138337
tel. 5555 0264
e-post tramppek@mail.ru

Tellijä

Denis Dudkin

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise aluseks on:

Maardu linna üldplaneering aastani 2015
Planeerimisseadus 13.11.2002
Maardu linna ehitusmäärus
Keskkonnajärevalve seadus
Säästva arengu seadus
Looduskaitse seadus

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu koostamise eesmärgiks on reformimata riigimaa Keerispea tee ja Ploomipuu pst. vahelise ala üleandmine Maardu linnale, maa-ala detailplaneeringu koostamine ja sotsiaalmaana määratlemine.

Ehitusõiguse määramine kuni 2-korruselise lasteaia, päevakeskuse, huviringide maja, avahooldushoone või muu analoogse sotsiaalse otstarbega hoone ehitamiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Üldandmed

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal, Maardu linnas Keerispea tee ja Ploomipuu pst. vahelisel alal.

Planeeritav ala asub Maardu linna suvilate ja elamute rajoonis ühistranspordiga varustatud Ploomipuu pst. ääres.

Piirkond on varustatud ühistranspordi (buss) liiklusega. Alale on iseloomulik suvila ja üksikelamu kruntideks jaotus. Ümbritsevate kruntide hoonestus on reeglina paralleelne Ploomipuu pst.-ga ja arvestab tingliku ehitusjoonega.

Piirkonna krundid on hoonestatud valdavalt kaldkatusega eluhoonetega, mille seinte viimistlusmaterjaliks on silikaattellis, betoonkivi, värvitud või lakitud voodrilaud.

Krundi piirded on ~1,5m kõrgused, värvitud puitmaterjalist või on rajatud võrkpiirdena.

Ümbruskonna kruntidel, mis on moodustatud 50-datel ja 60-datel aastatel on rohkesti puid ja põõsaid.

Antud reformimata maa-ala on praktiliselt tasane ja hoonestamata.

Uusehituse rajamiseks vajalikud kommunikatsioonid on osaliselt lähipiirkonnas olemas.

Piirkonnas on Eesti Energiale kuuluv elektriliin, sajuvee ärajuhtimiseks kraav piki Ploomipuu pst.-d. Piirkonnas on ka tulekustutusvesi 15l/s.

Uusehituse rajamiseks on välja antud rehnilised tingimused:

- Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 14839129
- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioonitehnilised tingimused detailplaneeringuksnr. 171669
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 18.01.10 PR/1001537-1

3.2 Planeeritava maa-ala tehniline iseloomustus

Asukoht	Krundi pindala m ²	Hoonete alune pindala m ²	Planeeringu alataisehituse %	Krundi planeeritud sihtotstarve	Hoonete arv krundil	Hoonete tulepüsivus	Maks. korruste arv	Maks. hoonete kõrgus m	Parkimkohtade arv normatiivne/kavandatud
Keerispea tee ja Ploomipuu pst. vaheline ala	18195	3800	18	Sotsiaalmah AH/AT 100%	2	TP1	2	12	35/55

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 Vastavus Maardu linna üldplaneeringule

Kehtiva Maardu linna üldplaneeringu järgi on planeeritav ala mõeldud keskuse maa-alaks (c). Kuhu võib ehitada teenindusasutusi, kaubanduskeskusi, bürooehooned.



Väljavõte Maardu linna üldplaneeringu koosseisus olevast planeeritava maakasutuse joonisest.

Planeeringuga nähakse ette keskuse maa (c) muutmist sihtotstarbega sotsiaalmaak (AH/AT) 100%.

Planeeritav lahendus vastab kehtivale Maardu linna üldplaneeringule 2015.

4.2 Planeeritava ala ehitusõigus

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maa-alale sihtotstarbe andmine ja ehitusõiguse määramine kuni 2-korruseliste sotsiaalse otstarbega hoonete ehitamiseks. Planeeringus esitatud ehitusõiguse realiseerimise korral tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusnõuete täitmisele, parkimise lahendamisele ja haljastuse säilitamise tingimustele.

Krundil sõidutee ja kõnnitee piiril olgu sõidutee kõnniteest 100mm võrra madalam (vaata põhijoonisel punase pidevjoone ja katkendliku joone kõrvutiolekut). Kõnniteede ja murupindade vahele jäägu kõnnitee äärekivi kõrguseks 40mm (põhijoonisel punane pidev joon).

Hoonestatava krundi ehitusõigus:

	Sihtotstarve katastriüksuse liigituse alusel	Sihtotstarve detailplaneeringu leppemärkide liigituse alusel	Krundi suurus m²	Hoonestuse maapealne suletud brutopind m²	Hoonealune pind m²
1	Üh	AH/AT 100%	18535	5500	3800

Planeeringuala täisehituse protsent on 20,8%

4.3 ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Arhitektuursed nõuded:

- Hoonete maksimaalne korruselisus – kuni kaks maapealset korrust.
- Hoone maksimaalne kõrgus katuseharja peale 12,0m.
- Katusekalle 0-35 kraadi.
- Katusekattematerjal olenevalt katusekaldest (rullmaterjal SBS, plekk, katusekivi, sindel).
- Hoone katusekalle olgu piki või põiki Ploomipuu pst-ga.
- Hoone välisviimistlusel kasutada krohvi, metalli, puhtal vuugil fassaadikivi või väikeplokki, klaasi, puitu.
- Hoone arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada linna arhitektiga.
- Piiretena kasutada olenevalt vajadusest paneelidena traatvõrkpiiret maksimaalse kõrgusena 2,0m või sama kõrgusega puitpiiret.

HOONE ISELOOMUSTUS

Lasteaed:

Hoone kasutamise otstarve on hoolekandeesutuste honed, kood 11310.

Tuginedes Muuga lasted-alkkooli arvamusuuringule, mis korraldati 2010 aastal firma TNS Emor poolt on selgunud, et otstarbekas on krundile projekteerida 6 rühmaga lasteaed.

Igas rühmas ei tohi laste arv ületada 20 last, seega on laste üldarv 120 last. Teenindava personali arv on seejuures ~45 töötajat.

120 kohaga lasteaia territoorium olgu vähemalt 1,2ha.

Igale rühmale näha ette üks mänguväljak, seega olgu mänguväljakute üldarv 6.

Päevakeskus:

Eelpoolnimetatud uuring kinnitas ka kohalike elanike suurt huvi päevakeskuse loomise vastu.

Hoone kasutamise otstarve oleks siin hoolekandeesutuste honed, kood 11310.

Päevakeskuses olgu kõigile mõeldud ringiruumid, koosviibimiseruumid, koolitusruumid jms.

Hoonet kasutavate inimeste arv on ligikaudu 60 inimest.

4.4 KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringualal ei ole kõrghaljastuse eest pikema aja jooksul hoolt kantud. Siin kasvab segamini nii okas kui ka lehtpuid. Valdavas osas on tegemist võsaga, mille moodustavad lepad, pihlakad, noored vahtrad ja kased.

Vähemal määral on kõrgemaid puid, milleks on kased, männid, kuused jne.

Planeeritava ala perspektiivse haljastuse moodustavad allesjätavad suuremad puud-põõsad.

Planeeritaval alal on mõistlik jätta haljastust min. 15%.

Antud kinnistule on koostatud puittaimede haljastuslik hinnang 2011a. Koostajaks maastikuarhitekt Piret Kümmel.

Parklast tulev sadevesi juhitakse hetkel Ploomipuu pst. ääres olevasse kraavi.

Kanaliseerimisvõrgu valmimisel juhtida see linna sadeveekanalisatsiooni.

4.4.1 Jäätmekäitlus

Alal paiknev sotsiaalasutus valib vastavalt tekkivate jäätmete kogusele sobivad mahutid.

Konteinerid peavad asuma tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel.

Konteinerid olgu lukustatava uksega jäätmemajas (vaata lehte 1 tingmärkide osa).

Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased.

Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest vastutab territooriumi haldaja.

4.4.2 Kütteliik

Hoone kütmiseks on mõeldav kasutada maasoojuspumpa. Teiseks võiks kütta mahutites oleva gaasiga. Mõne aasta jooksul on Maardu linnal plaanis rajada antud piirkonda gaasitorustik, mis annab võimaluse loobuda mahutitast ja minna üle linna gaasitrassi kasutamisele. Konkreetse kütteliigi kasutamine lahendatakse mahulise projekteerimise koosseisus kütte projektiga.

4.5 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala külgneb põhjas Keerispea teega, läänes Undiaugu maa-alaga, Pirnipuu pst-ga ja idas Ploomipuu pst-ga.

Nii Keerispea tee kui ka Pirnipuu pst. on väga hõreda liiklusega teed, millel puudub linnatransport. Tihedama kohaliku liiklusega on Ploomipuu pst. mida mööda liigub ka linnatransport (bussiliiklus). Juurdepääs planeeritavale alale on nii Ploomipuu pst-lt kui ka Pirnipuu pst-lt.

Kaks pääsu annab võimaluse suurematel sõidukitel liikuda ringliiklusena Väikebussid, prügiveokid jne).

Ploomipuu pst.-lt planeeritud sissesõidutee ääres ja Keerispea teelt planeeritud sissesõidu ääres on sõiduautode parklad, kuhu mahub kokku 55 sõiduautot. Parklat läbiv sõidutee osa on 7,0m laiune.

Täpsem parkla ala suurus ja selle ääres olev tee lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

Hoone kasutamisel on inimeste liikumine päeva lõikes erineva intensiivsusega, mille tõttu planeeritakse sõiduteed ja parklate äärde jalgteed. Mööda Ploomipuu pst ja Pirnipuu pst on planeeritud perspektiivsed kergliiklusteed (laius 2,5m).

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneeritud ala on suhteliselt tasane, maapinna kõrgus langeb ~1 m planeeritud krundi loodesuunas. Planeeringu elluviimiseks ei kaasne olulisi pinnasetööde mahtusid, kuna planeeritavatele hoonetele ei ole kavandatud maa-aluseid korruseid, samuti ei ole vaja pinnast oluliselt täita ega koorida. Vertikaalplaneerimisega tõstetakse või langetatakse olemasolevat maapinda enamjaolt kuni 0,2 m ulatuses, kusjuures säilitatavate puude ümbruses võib puu võra ulatuses maapinda tõsta max 0,2 m. Kui puude läheduses on vajadus tõsta ümbritsevat maapinda rohkem kui 0,2 m, siis tuleb puude ümber puu võra ulatuses teha tugimüürid ning säilitada olemasolevad kõrgused ning tagada kõrgematelt aladelt vee äravool selliselt, et vesi ei valguks puu ümber asuvasse madalamasse tugimüüri toestatud osasse – tagama peab puu juurekaela puutumatus.

Krundi sadevete immutamine toimub krundi piires, mille täpsem korraldamine näidatakse hoone ehitusprojekti (mahulise projekti) koostamise käigus.

Vertikaalplaneerimine seotakse olemasolevate Ploomipuu pst, Pirnipuu pst, Keerispea tee ning külgnevate kinnistute kõrgustega.

Esimese korruse kõrgus maapinnast 5-50 cm, hoone ±0.00=13.10 on esialgne, täpne hoone ±0.00 selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Metsaaluses osas anda kalded sademevee juhtimiseks krundi loodepoolsesse ossa planeeritud olemasoleva kraavi pikendusse, mis kulgeb mööda krundi piiri ja kaitseb ka naaberkinnistuid Huulheina tee 2d,2e,2f liigvee eest.

Kui rajatakse linna sademeteve kanaliseerimine, siis hoone esiselt jalakäijate alalt ja autoparklast juhtida vesi linna sademeteve kanaliseerimise. Kui linna sademeteve kanaliseerimise ei ole enne teede ja parklate rajamist välja ehitatud, siis paigaldada lekkekindel lokaalne õlipüüduriga kollektor (kogumiskaev), kuhu kogutakse teede ja parklate sademetevesi, mida tühjendatakse selleks ette nähtud kohta (reoveepuhastisse). Sõiduteedelt ja parklatest ei tohi sademeteve metsa alla ega väiksematele haljasaladele suunata ja pinnasesse immutada. Kõnniteedelt ja jalgradadelt tulevad sademeteved juhtida metsa alla või kõrvalolevatele haljasaladele. Ploomipuu pst-lt üle sadevee kraavi kulgeva sissesõidutee alla näha ette toru diameetriga vähemalt 600mm. Kraav puhastada. Keerispea teelt sissesõidu alla näha ette toru läbimõõduga vähemalt Ø400mm. Keerispea tee, Ploomipuu pst. ja krundi läävepiiril olevad liigvee kraavid puhastada ja ühendada Ploomipuu pst ääres oleva liigvee kraaviga (vaata põhijoonist). Krundi läänepiiril olev kraav rajada oma territooriumile pikendades seda kuni Pirnipuu pst.-l asuva pumpla piirini.

4.7 KINNISTU PUITTAIMEDE HALJASTUSLIK HINNANG

SISSEJUHATUS

Dendroloogilise inventuuri vajadus on tingitud Pirnipuu puiestee ja Ploomipuu puiestee nurgal asuvale kinnistule tehtavast detailplaneeringust. Ala asub Maardus, kus kirdesse jääb Ploomipuu puiestee, kagusse Pirnipuu puiestee, läände Undiaugu kinnistu ning loodesse Keerispea tee. Hindamine viidi läbi jaanuaris, 2011. a. Tegemist on kinnistuga, mis on kaetud valdavalt männipuisutga.

Haljastusliku hinnangu koostas maastikuarhitekt Piret Kümmel.

DENDROLOOGILINE HINNANG

METOODIKA

Dendroloogiline hinnang on koostatud välitööde põhjal ning vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006. a määruses nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“ sätestatud nõuetele.

Inventeerimisel kasutati topo-geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500. Töö käigus identifitseeriti alusplaani toodud üksikpuud, puude grupid, puistud. Plaanile kanti puude ning nende gruppide võrade projektsioon, mille juurde kanti järjekorranumber.

Iga haljastusliku objekti andmed kanti alguses välipäevikusse ja hiljem numereeritud

haljastuslike objektide nimekirja (Tabel 2). Selles nimekirjas järgneb igale numbrile puittaimetaksi nimi; puu ümbermõõt sentimeetrites (mõõdetuna 1,3 m kõrguselt maapinnast); haljastusliku väärtuse hinne ja märkused. Mitmeharulisel puul, mis hargnes madalamalt kui 1,3 m, mõõdeti eraldi kõigi harude ümbermõõt, mis on toodud tabelis eraldatult „&“ märgiga. Puudegrupis asuvate puude ümbermõõt eraldati semikooloni abil. Puu võra projektsioon hinnati visuaalselt, ümbermõõdu kindlakstegemisel kasutati mõõdulinti. Iga haljastuslikule objektile anti hinnanguline väärtusklass. Aluseks võeti 5-astmeline skaala (Lisa 1 – „Puude haljastusliku väärtuse hindamise skaala“). Dendroloogilisel plaanil toodi taimede haljastuslik väärtus välja värvina, kus II klassi tähistab sinine värv, III klassi tähistab roheline värv ja IV klassi kollane värv. Dendroloogiline plaan puittaimede

haljastusliku väärtuse hindamisega on toodud joonisel D-01.

Eraldiste hindamisel lähtuti üksikpuude hindamise väärtushinnangutest ja neid seisukohti laiendati ka käsitletud üksikutele aladele (puistutele) tervikuna. Lähtuti puistutes kasvavatest üksikpuudest ja nende seisunditest ning üldistati väärtusklassid kogu alale. Kuigi puistus leidub erinevatest väärtusklassidest puid, on joonisele puistut eraldavaks värviks määratud alal kõige suurema puude arvuga väärtusklassi värvus.

Hiljem koostati ala puittaimede nimekiri eesti keeles koos ladinakeelsete vastetega ning näidati ära liikide kodumaisus (Tabel 1).

PUITTAIMESTIKU ÜLDANDMED

Kinnistul on valdavaks puuliigiks h. mänd. Leidub ka rohkesti sookaske, h. pihlakat, h. pärna, lisaks üksikuid isendeid teistest liikidest.

H. männid on istutatud, samuti h. pärnade grupp (nr 28-61). Ülejäänud lehtpuud on isekülvsed. Puistutes on selgelt eristuvad h. mändide read, mis on istutatud suhteliselt harvalt. Mändide ridade vahele on hakanud kasvama valdavalt h. pihlaka ja sookase isekülvne juurdekasv. Juurdekasvul on eristatavad mitu rinnet. Osad on saavutanud täiskasvanud puude mõõtmed, lisaks on nende all u 1 m kõrgune noorendus.

H. männid on enamuses kõrgusega 18-20 m. Võrad on tihedamad ja laiuvamad puistute äärepuudel. Puistute keskel on võrad kitsamad, kuid siiski tihedad. Puud on valdavalt hästi laasunud. Kogu alal on vaid mõned üksikud kuivanud puud, mis kuuluvad V klassi.

H. pärnade grupis on puud terved ja elujõulised ja moodustavad huvitava terviku. Paljudel puudel on vesikasvud, mis tuleb eemaldada.

Puistus nr 5 esineb isekülvsed h. tammesid. Puud on enamasti 5-6 m kõrgused ja kasvavad mitu puud lähestikku, seetõttu on nad hinnatud III väärtusklassi.

Puistus nr 26 on valdavaks puuliigiks sookask. Leidub üksikuid heas seisukorras, dekoratiivseid h. mände. Sookased on kidurad, paljud puud on kõverad ja võrades esineb tuulepesasid. Lumeolude tõttu oli raskendatud maapinna uurimine, kuid tundub, et sellel alal on maapind niiskem ja puude juurekaelad on paljastunud. See ala omab väärtust vaid biomassina. Vajab korrastamist.

Kinnistu Ploomipuu pst äärne piirneb kraaviga. Kraavi servadel kasvavad erinevate pajude põõsad, sookase, h. haava noorendus ning üksikud noored männid.

Puistutes leidub erinevatest väärtusklassidest puid, kuid joonisele on märgitud kõige enam esineva väärtusklassi värvus.

Tabel 1. Taksonite nimekiri

Jrk. Nr.	Kodu-maisus	Taksoni eestikeelne nimi	Taksoni ladinakeelne nimi
1	+	haab, harilik	<i>Populus tremula</i>
2	+	kask, aru-	<i>Betula pendula</i>
3	+	kask, soo-	<i>Betula pubescens</i>
4		kibuvits, kurdlehine	<i>Rosa rugosa</i>
5	+	kuusk, harilik	<i>Picea abies</i>
6	+	lepp, hall	<i>Alnus incana</i>
7	+	mänd, harilik	<i>Pinus sylvestris</i>

8		paju	<i>Salix sp.</i>
9	+	pihlakas, harilik	<i>Sorbus aucuparia</i>
10	+	pärn, harilik	<i>Tilia cordata</i>
11	+	remmelgas, raag-	<i>Salix caprea</i>
12	+	saar, harilik	<i>Fraxinus excelsior</i>
13		sõstar, mage	<i>Ribes alpinum</i>
14	+	tamm, harilik	<i>Quercus robur</i>
15	+	toomingas, harilik	<i>Prunus padus</i>
16		tuhkpuu, harilik	<i>Cotoneaster scandinavicus</i>
17	+	vaher, harilik	<i>Acer platanoides</i>

Tabel 2. Numereeritud haljastuslike objektide nimekiri

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Hindamise objekt	Tüve ümbermõõt (1,3 m kõrguselt maapinnast), cm	Ligikaudne kõrgus m	Suurim võra läbimõõt m	Haljastuslik väärtus-klass	Märkused
1	kurdlehine roos	põõsagrupp				III	vajab sissekasvanud uuendusest puhastamist ja okste noorendamist
2	harilik vaher	üksikpuu	118			III	külmalõhed, kõrgemal haruneb mitmeks haruks
3	harilik tamm	puudegrupp	37&52; 60; 32			III	
4	arukask	üksikpuu	75			III	
5	harilik mänd	puudegrupp	37 tk; II kl keskmine Ø=37 cm; III kl keskmine Ø=31 cm; IV kl keskmine Ø=27 cm			II, III, IV	puud kasvavad puistus hõredalt. Puude kõrgus on 18-20 m. Valdav osa on II klassi kuuluvad puud. Puudel on välja kujunenud tihe võra. Okka juurdekasv on olnud hea. Puud on ilusti laasunud. Võra algab, eriti grupi äärepuudel, madalalt. Teises rindes on sookase isekülvne juurdekasv, mille tüvede läbimõõt jääb alla 8 cm. II klassi puud on 24 tk (Ø=37 cm); III klassi puud on 8 tk (Ø=31 cm);

							IV klassi puid on 5 tk (Ø=27 cm)
6	harilik tamm	puude grupp	44; 35; 38			III	
7	harilik mänd	üksikpu u	131			II	
8	harilik mänd	üksikpu u	176			II	
9	harilik mänd	üksikpu u	92			II	
10	harilik mänd	üksikpu u	123			II	
11	harilik mänd	üksikpu u	120			II	
12	harilik tamm	üksikpu u	62			III	mitu oksa murdunud
13	harilik tamm	puude grupp	59; 58			III	
14	arukask	üksikpu u	94			III	
15	harilik pärn	üksikpu u	104			II	
16	harilik pärn	üksikpu u	96			II	
17	harilik pärn	üksikpu u	125			II	
18	harilik tamm	üksikpu u	50			III	kitsa võraga
19	sookask; harilik pihlakas; harilik sarapuu	puude grupp	sookask 26 tk IV kl (Ø=15 cm); h. pihlakas 4 tk (Ø=22 cm)			III, IV	sookask 26 tk IV kl (Ø=15 cm); h. pihlakas 4 tk (Ø=22 cm). H. pihlakad on elujõulised, terved puud. Sookaskedest teeäärsed puud on nuditud. Grupi sissepoole jäävad puud on kidurad, kõverikud ning paljudel on

							tuulepesad võras.
20	harilik haab; raagremmel gas; harilik toomingas; sookask	puude grupp	h.haab 41; raagremm elgas 57; 44; 41; 50; 38			IV	valdavalt on tegemist sookase ja h.toominga isekylvse uuendusega, kus üksikud jämedama tüvega puud sees.
21	harilik mänd; sookask; harilik pihlakas	puude grupp	sookask 3 tk IV kl (Ø=18 cm); h. pihlakas 3 tk (Ø=22 cm); h. mänd II kl 12 tk (Ø=38 cm); III kl 32 tk (Ø=34 cm); IV kl 13 tk (Ø=26 cm)			II; III, IV	sookask 3 tk IV kl (Ø=18 cm); h. pihlakas 3 tk (Ø=22 cm); h. mänd II kl 12 tk (Ø=38 cm); III kl 32 tk (Ø=34 cm); IV kl 13 tk (Ø=26 cm) Suhteliselt hõre männik, puude kõrgus on u 18-20 m. Puud on enamuses hästi laasunud. Võrad on laiuvad. Okaste juurdekasv on olnud hea. Eraldises on vaid üksikud kuivanud puud. Eraldises on teises rindes isekylvsed lehtpuud, mis on juba saavutanud täiskasvanute puude mõõtmeid. Alusrindes on harilikku tuhkpuid, mage sõstart.
22	harilik mänd	üksikpu u	140			II	
23	harilik mänd	üksikpu u	110			III	

24	harilik mänd	üksikpuu	sookask 37 tk IV kl (Ø=16 cm); h. pihlakas III kl 17 tk (Ø=19 cm); IV kl 4 tk (Ø=15 cm); h. mänd II kl 89 tk (Ø=30 cm); III kl 231 tk (Ø=25 cm); IV kl 64 tk (Ø=21 cm); h. haab III kl 2 tk (Ø=10 cm); arukask 1 tk (Ø=28 cm)		II; III, IV	<p>sookask 37 tk IV kl (Ø=16 cm); h. pihlakas III kl 17 tk (Ø=19 cm); IV kl 4 tk (Ø=15 cm); h. mänd II kl 89 tk (Ø=30 cm); III kl 231 tk (Ø=25 cm); IV kl 64 tk (Ø=21 cm); h. haab III kl 2 tk (Ø=10 cm); arukask 1 tk (Ø=28 cm).</p> <p>Suhteliselt hõre männik, puude kõrgus on u 18-20 m. Puud on enamuses hästi laasunud. Võrad on laiuvad. Okaste juurdekasv on olnud hea. Eraldises on vaid üksikud kuivanud puud. Eraldises on teises rindes isekülvsed lehtpuud, mis on juba saavutanud täiskasvanute puude mõõtmeid. Alusrindes on harilikku tuhkpuid, mage sõstart.</p>
25	harilik tamm	üksikpuu	47		III	
26	harilik mänd; sookask; harilik haab; raagremmelgas	puude grupp	sookask 96 tk IV kl (Ø=15 cm); h. mänd II kl 13 tk (Ø=28 cm); III kl 22 tk (Ø=24,5 cm); IV kl 2 tk (Ø=16 cm); h. haab III kl 4 tk (Ø=16 cm); raagremmelgas 4 tk (Ø=16		II; III, IV	<p>sookask 96 tk IV kl (Ø=15 cm); h. mänd II kl 13 tk (Ø=28 cm); III kl 22 tk (Ø=24,5 cm); IV kl 2 tk (Ø=16 cm); h. haab III kl 4 tk (Ø=16 cm); raagremmelgas III kl 4 tk (Ø=16 cm). Sookase enamusega eraldis. Sees mõned h. männid, millel on tüved halvasti laasunud, kuid võra on enamikel puudel laiuv ja algab suhteliselt madalalt. Põhjuseks see, et nad on saanud kaua laiudes kasvada, enne kui sookask on hakanud all kasvama ja kohati kuni 10</p>

			cm)				kõrguseks sirutunud. Männid on 18-20 m kõrgused. Lisaks on alusrindes uus sookase juurdekasv tekkimas, lisaks on natuke h. pihlaka ning h. haava juurdekasvu.
27	harilik kuusk	hekk		1-1,60		III	üks rivi h.kuuski, mis on erineva kõrgusega ja kohati on mõni taim hukkunud
28	harilik pärn	üksikpu u	88			II	
29	harilik pärn	üksikpu u	82			II	
30	harilik pärn	üksikpu u	91			II	
31	harilik pärn	üksikpu u	85			II	
32	harilik pärn	üksikpu u	94			II	
33	harilik pärn	üksikpu u	79			II	
34	harilik pärn	üksikpu u	90			II	
35	harilik pärn	üksikpu u	97			II	
36	harilik pärn	üksikpu u	82			II	
37	harilik määnd	üksikpu u	62			III	
38	harilik pärn	üksikpu u	82			II	
39	harilik määnd	üksikpu u	40			III	kõrval kidur hall lepp IV(ümberrõõm 35 cm)
40	arukask	üksikpu u	60			II	
41	arukask	üksikpu u	85			III	
42	harilik pärn	üksikpu u	100			II	
43	harilik pärn	üksikpu u	75			II	

44	harilik pärn	üksikpuu	124			II	
45	harilik pärn	üksikpuu	121			II	
46	harilik pärn	üksikpuu	79			II	
47	harilik pärn	üksikpuu	63			II	
48	harilik pärn	üksikpuu	65			II	
49	harilik pärn	üksikpuu	83			II	
50	harilik pärn	üksikpuu	67			II	
51	harilik pärn	üksikpuu	81			II	
52	harilik pärn	üksikpuu	99			II	
53	harilik pärn	üksikpuu	104			II	
54	harilik pärn	üksikpuu	83			II	
55	harilik saar	üksikpuu	56			III	
56	harilik pärn	üksikpuu	97			II	
57	harilik pärn	üksikpuu	87			II	
58	harilik pärn	üksikpuu	85			II	
59	harilik pärn	üksikpuu	94			II	
60	harilik pärn	üksikpuu	107			II	
61	harilik pärn	üksikpuu	88			II	
62	harilik pärn	üksikpuu	63			II	
63	harilik pärn	üksikpuu	75			II	
64	harilik pärn	üksikpuu	47			III	

PUITTAIMESTIKU HALJASTUSLIK VÄÄRTUS

Haljastuslikult on väärtuslikud heas tervislikus seisundis olevad ning liigitüüpilise võraga keskealised ja noored üksikpuud ja vanad, võimsad veel elujõulised isendid.

Haljastuslikult olulised on noored kujundamata isekülvsed väärtuslikest liikidest puud, suuremate mehhaaniliste vigastusteta vanemad puud ning noorendamist vajavad põõsad. Metsaeraldised omavad tähtsust kaitseistandikena, neis on vähe vigastuste ja haigustunnustega puid. Sageli on puud tiheda kasvamise tõttu ühekülgsed, kuid siiski omavad dekoratiivsust.

Liiga tihedalt kasvavad, lühiealised, haigustest või kahjuritest kahjustunud ning noored, kujundamata võraga kiirekasvuliste liikide isekülvsed puud jäävad väheväärtuslike puude hulka. Puistud koosnevad linnahaljastuse seisukohast väheväärtuslikest puuliikidest, seal on kahjuri- ja haigustunnustega puid ning ülekaalus on kiirekasvuliste liikide keskealised ja vanad isendid.

SOOVITUSED OLEMASOLEVA HALJASTUSE SÄILITAMISEKS, HOOLDUSEKS JA TÄIENDAMISEKS

- Võimaluselt tuleb säilitada väärtuslikke ja olulisi haljastuspuid ning puistusid.
- Eriti säilitada puistutes puid Ploomipuu pst äärsetel aladel, kus äärepuudena on rohkem II väärtusklassi puid. Samuti säilitada võimalikult palju puistus nr 5 kasvavaid h. mände.
- Puistutes säilitada puud võimalikult suurte gruppidega, nii välditakse tuulemurdu ning puud on dekoratiivsemad (nad on harjunud tihedalt kasvama).
- Täiendava kõrghaljastuse rajamisel sobivad lääne- ja suurelehine pärn, valge pihlakas, pooppuu, künnapuu, arukask, h. vaher ja tema sordid. Okaspuudest antud alal kasvava h. männi asemel rumeelia määndi, veel serbia kuuske, lehist.
- Alal liiklusmüra, saaste paremaks summutamiseks ning ruumi vähesusel kasutada erineva kõrgusega põõsaid. Sobivad erinevad enelad, sirelid, põisenelad, kontpuud, musta arooniat, villane lodjapuu.
- Säilitatavatele puudele tuleb teostada hoolduslõikust, kus vaja, ja puistutele tuleb teha sanitaar- ja kujundusraiet. Soovitatav on männieraldisi harvendada ja lehtpuud välja raiuda. See vähendab haiguste ja parasiitide levikut.
- Säilitatavaid puid tuleb ehitustööde ajal kaitsta.
- Säilitatavatel puudel tuleb sõidu- ja kergliiklusteede ääres eemaldada alumised oksad, et tagada vaba läbipääs vastavalt normidele.
- Kraavi servad puhastada noorendusest, säilitada võiks noored h. männid.
- Kuna kinnistul on tegemist metsaga, ja eraldi pole üksikpuudena väärtuslikumaid puid märgitud, siis puude raieks märkimisel tuleb olla vastutustundlik ja võimalusel säilitada palju puid, eriti h. mände.

KOKKUVÕTE

Väärtuslikumat haljastust leidub peamiselt puistutes, mis piirnevad Ploomipuu pst-ga. Väärtuslikumad on peamiselt puistute äärepuud, mis on saanud rohkem valgust ja puud kasvavad harvemalt. Lisaks on terviklikult väärtuslikuks hinnatud puistu nr 5, kus puud kasvavad harvemalt ja seal on väärtsulike puude koguarv suurem võrreldes teiste puistutega. Väärtuslikke üksikpuid kui ka puude gruppe tuleb võimalikult suures mahus säilitada. Kogu ala puittaimede seisukorda saab lugeda heaks, välja arvatud puistu nr 26, milles kasvavad väheväärtuslikud ja haigustega puud.

Puittaimede haljastuslikule hinnangule on juurde lisatud tabel puittaimede andmetega (Tabel 2), tabel taksonite nimekirjaga koos ladinakeelsete vastetega (Tabel 1), asendusistutuste arvutus (Tabel 3), dendroloogiline plaan puittaimede haljastusliku väärtuse hindamisega (joonis D-01). Lisas on toodud „Puude haljastusliku väärtuse hindamise skaala” (Lisa 1).

4.8 TULEOHUTUS

Projekteeritava hoone tulepüsivusklass projekteerida vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele (ET-1 0109-0235). Hooned projekteerida tulepüsivusklassile TP-1 vastavana.

Tulekustutusvee lahendus ehitada välja vastavalt EVS 812-6:2005-le.

Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Põhja-Eesti Päästkeskusega hoonete projektide mahus.

Vajalik välistuletõrjevee vajadus on 15 l/sek kolme tunni jooksul, mis saadakse Ploomipuu pst. hüdrandist.

4.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitudtest.

Teed on ette näha valgustada nõuetekohase valgustusega. Krundi onanikul on soovitatav täiendavalt valgustada hooviala, paigaldada valvesüsteemid ning piirata krunt aiaga

5. KÜTTE OSA

Hoone kütmiseks on mõeldav kasutada maasoojuspumpade. Teiseks võib kütta mahutites oleva gaasiga. Mõne aasta jooksul on Maardu linnal plaanis rajada antud piirkonda gaasitorustik, mis annab võimaluse loobuda mahutitast ja minna üle linna gaasitrassi kasutamisele. Konkreetse kütteviisi kasutamine lahendatakse projektiga.

6. VEEVARUSTUSE-JA KANALISATSIOONI OSA

Veevarustus

Hetkel kinnistul veevarustus puudub. Pirnipuu tänavale on projekteeritud ühisveetorustik d63 (AS K&H töö nr 1869VK09 „Maardu linna veemajandusprojektis Muuga elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike ning -rajatiste projekteerimine“). Kinnistu piirile on planeeritud liitumispunkt.

Arvutuslik veekogus 15 m³/ööp.

Tuletõrjervee arvutuslik vooluhulk 15 l/s. Tuletõrjevesi saadakse tänavale projekteeritud hüdrantidest (AS K&H töö nr 1869VK09) ja vooluhulk tagatakse peale Muuga elamupiirkonna ja Karikakra tee pumplate ning nende vahelise d200 transiitveetorustiku välja ehitamist.

Reoveekanaliseerimine

Pirnipuu tänavale on projekteeritud ühisveetorustik d160 (AS K&H töö nr 1869VK09 „Maardu linna veemajandusprojektis Muuga elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike ning -rajatiste projekteerimine“). Kuna Pirnipuu tänavale projekteeritud torustik on liiga kõrgel, siis tagamaks kinnistult iseoolset reovee äravoolu on ühendus ühiskanalisatsiooni planeeritud teha kinnistuga piirnevasse pumplasse suubuva ühiskanalisatsiooni toruga d160. Kinnistu piirile on planeeritud liitumispunkt.

Arvutuslik reoveekogus 15 m³/ööp.

Sajuvee kanalisatsioon

Hoonete katustelt tulevad sajuveed juhitakse haljasalale. Asfaltplatsidelt tulevad veed juhitakse kinnistuga piirnevasse kraavi. Enne kraavi juhtimist peab sajuvesi läbima I-klassi õlipüüduuri.

7. ELEKTER JA NÕRKVOOLU OSA

7.1. Elektrivarustus

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 10.12.2009.a. väljastatud tehniliste tingimuste nr. 171669 kohaselt on planeeritava lasteaed-kooli kinnistu elektrivarustuseks ette nähtud paigaldada projekteeritava kahe trafoga alajaama juurde väljaspoole alajaama teenindusmaad elektriliitumiskilp. Elektriliitumiskilbi paigaldab Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon. Lasteaed-kooli elektrivarustus on planeeritud alajaama juurde paigaldatavast Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ kuuluvast liitumiskilbist kahe 0,4 kV maa-kaabelliini kaudu. Planeeritava hoone elektrivarustus on planeeritud kahepoolse elektritoitega. Eelpoolnimetatud liitumiskilbi elektritoide on planeeritud 0,4 kV maa-kaabelliinidega projekteeritavast alajaamast.

Planeeritav lasteaed-kooli elektrihoovus on 220 kW.

Arvutuslik planeeritav summaarne elektrivoolu suurus on 330 ... 370 A.

Tegelik tarbitav elektrivõimsus ja vajalikud peakaitsete suurused leitakse kinnistu põhiprojektis. Planeeritava elektrihoovuse leidmisel on arvestatud võimalikku maasoojuspumba kasutamist hoone kütteks ja elektrikalorifeeride kasutamist ventilatsioonisüsteemides.

7.2. Sidevarustus

ELIONI telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr. 14839129 on ette nähtud alates Pirnipuu puiestest planeeritava hooneni sidekanalisatsioonilõigu paigaldamine. Tegelikult Pirnipuu puiesteel ega seal kandis ELIONI teatel hetkel sidekanalisatsiooni üldsegi ei ole, mistõttu ei ole ka mõtet sidekanalisatsiooni planeeritavast hoonest Pirnipuu puiesteeni välja ehitada. ELION-i teatel saab ta seal kandis pakkuda telefonisideks raadiotelefonisüsteemi paigaldamist.

Seletuskirja on koostanud:

Arhitektuuribüroo FP OÜ arhitekt Valeri Falkenberg.....
allkiri