

**HUVITATUD ISIK****Inessa Kozenko**

Pirnipuu pst 46d

Maardu linn

74117 Harjumaa

Kontakttelefon: +372 56806417

e-post: inessa.kozenko@ericsson.com

**PIRNIPUU PST 46d KINNISTU  
NING LÄHIALA  
DETAILPLANEERING****AADDRESS**Maardu linn  
Harjumaa**TÖÖ NR.**

26/14

**AASTA**

2014

**PROJEKTIJUHT**

Sirje Elme

**MAASTIKUARHITEKT**

Katharina Elme

## SISUKORD

### I Detailplaneeringu menetlusedokumentid

### II SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
  - 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused
  - 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentid
  - 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS
  - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
  - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
  - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus
  - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud
  - 3.5. Olemasolev tehnovarustus
  - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond
  - 3.7. Kehtivad piirangud
4. PLANEERINGUETTEPANEK
  - 4.1. Üldised tingimused detailplaneeringu koostamiseks
  - 4.2. Krundijaotus
  - 4.3. Kruntide ehitusõigus
  - 4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded
  - 4.5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks
  - 4.6. Piirded
  - 4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus
  - 4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted
  - 4.9. Vertikaalplaneerimine
  - 4.10. Tuleohutusabinõud
  - 4.11. Servituutide vajaduse määramine
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
  - 5.1. Veevarustus
  - 5.2. Tuletõrjevesi
  - 5.3. Reoveekanaliseerimine
  - 5.4. Sademevee ja pinnasvee ärajuhtimine
  - 5.5. Elektrivarustus
  - 5.6. Tänavavalgustus
  - 5.7. Telekommunikatsioonivarustus
  - 5.8. Soojavarustus
  - 5.9. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED
8. MUUD VAJALIKUD UURINGUD

### III Lisad

Lisa - Maakasutusdokumendid

### IV. Joonised

- Joonis nr 1. Asukohakeem
- Joonis - Väljavõte Maardu linna üldplaneeringust
- Joonis nr 2. Kontaktala skeem
- Joonis nr 3. Tugiplaani
- Joonis nr 4. Põhijoonis
- Joonis nr 5. Tehnovõrkude koondplaani

### V. Kooskõlastused

## I ÜLDOSA

### **1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:**

- Planeerimisseadus
- Maardu linna ehitusmäärus
- Inessa Kozenko taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks (reg 04.01.2012 nr 7-1.54/199)
- Maardu Linnavolikogu 20. veebruari 2014 otsus nr 77 Pirnipuu 46d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta

### **1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:**

- Maardu linna üldplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 23.05.2008 otsusega nr 170)
- Ehitusseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusega nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Maardu linna jäätmehoolduseeskiri
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava;
- *Maardu Linnavolikogu 26.06.2001 otsusega nr 115 kehtestatud Pirnipuu pst 46c kinnistu detailplaneering*

### **1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:**

- Pirnipuu pst 46d maa-ala plaan tehnoorkudega (A-Geo OÜ töö nr 10041, 05.05.2010).

## **2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.**

Ca 0,2 ha suurune planeeritav maa-ala paikneb Maardu linnas, Pirnipuu puiestee, Hellerheina tänava, Leegi tee ja Pirnipuu põigu vahelises kvartalis. Antud piirkond on aedlinliku miljööga ala, kus paiknevad peamiselt elamukrundid üksikelamute ning nende abihoonetega. Maardu teenindav linnakeskus asub planeeringualast ca 4,5 km idapool, kus asuvad lähimad koolid ja lasteaiad ning teenindus- ja kaubanduskeskused.

Maardu linn hea asukohaga Tallinna naabruses ja ümbritsevate teede suhtes, lähedalasuvate töökohavõimalustega (lähimad tööstuspargid alevikust edelasuunas, Jüri alevikus jm), hea transpordiühendusega ning meeldiva aedlinnamiljööga ja areneva infrastruktuuriga on hinnatud elamispaik.

Piirkond on kõrghaljastusega väikeelamute ala - aedlinn, kus paiknevad vaheldumisi vanemad hooned ja hilisemas minevikus rajatud uued või rekonstrueeritud eluhooned. Detailplaneeringu ala paikneb väikeelamute ala keskosas, kus hoonestus on rajatud küll erinevatel aegadel kuid on arhitektuuriselt suhteliselt sarnase ilmega.

Lähipiirkonna elamukrundid on enamasti hoonestatud ühe üksikelamu või suvilaga ning ühe kuni kolme abihoonetega. Antud piirkonna peamine maakasutuse sihtotstarve on elamumaa; leidub ka üksikuid äri- või üldkasutatava maa krutne. Kruntide suurused varieeruvad ca 700st kuni 3000m<sup>2</sup>-ni.

Pirnipuu puiestee ääres paiknevad hooned kinnistute tänavapoolses servas, jättes kvartali siseossa õuealad ning moodustades tänaval ühtse ehitusjoone.

Piirkonna arhitektuurses ilmes domineerivad nii madala- kui ka kõrgkaldelised kahepoolse viilkatusega kuni kahekorruselised elamud, mille fassaadikattematerjalidena on kasutatud nii krohvi kui ka tellist, harvem ka puitu. Olemasolevate eluhoonete katusekalded jäävad peamiselt vahemikku 20<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup>, kuid leidub ka üksikuid lamekatusega või madalakaldeliste katustega hooneid.

Kvartalis on suhteliselt rohkelt kasvavat kõrghaljastust.

Juurdepääs planeeringualale on Pirnipuu puisteelt. Liikluse intensiivsus tänaval on pigem tagasihoidlik.

### **Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on vastavalt Maardu Linnavalitsuse 20.02.2014 korraldusele nr 77 elamumaa sihtotstarbega krundi suuruse määramine. Planeeringuala suurus on ca 0,2ha.

Lisaks on planeeringu eesmärgiks üldiste maakasutuse tingimuste, sh piirangute määramine ja heakor-rastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahenda-mine.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Maardu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Maardu Linnavolikogu 26.06.2001 otsusega nr 115 kehtestatud Pirnipuu pst 46c kinnistu detailplaneering kehtetuks Pirnipuu pst 46d, Pirnipuu puistee sis-sesõidutee ja Pirnipuu pst 46e maaüksuste osas.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.**

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

Detailplaneeringuga käsitletav ala (kolm maaüksust, vt ptk 3.2) asub Harjumaal Maardu linna **Muuga** elamupiirkonnas Pirnipuu puistee, Hellerheina tänava, Leegi tee ja Pirnipuu **puistee** vahelises kvartalis.

### **3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.**

Detailplaneeringuga käsitletavate kinnistute andmed:

<i>aadress</i>	<i>k/ü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>	<i>Hoonestus (mõõdetud topo-geodeetiliselt plaanilt)</i>
Pirnipuu pst 46d	44601:002:0171	985 m <sup>2</sup>	100 % elamumaa	Elamu – eh alune pind 115m <sup>2</sup> Abihoone - eh alune pind 16,3m <sup>2</sup>
Pirnipuu puistee sissesõidutee	44601:002:0173	193 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa	-
Pirnipuu pst 46e	44601:002:0172	524 m <sup>2</sup>	100% üldkasutatav maa	-

Planeeringuga käsitletavasse alasse jääv Pirnipuu pst 46d elamumaa maaüksus on hoonestatud elamu ning selle abihoonega. Elamu on kahekorruline kahepoolse viilkatusega hoone. Elamu ja abihoone on püstitatud õigusliku aluseta. Maardu Linnavalitsus on 06.04.2010 koostanud väärteto kiirmenetluse otsus nr KO 00304, millega otsustati kinnistu omanikku karistada rahatrahviga 1000 EEK ning rahatrahv on ta-satud.

Püstitatud hooned ei paikne Maardu Linnavolikogu 26.06.2001 otsusega nr 115 kehtestatud detailplanee-ringus määratud hoonete ehitusalal vaid osaliselt sellest väljaspool.

### **3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.**

Detailplaneeringu ala piirneb idasuunast Pirnipuu pst 48 // Pirnipuu põik 2 (44601:002:0870) ning Pirnipuu põik 4 (44601:002:0137) elamumaa kinnistutega, lõunaservast Leegi tee 7 (44601:002:0187) ja Pirnipuu pst 46 (44601:002:0260) elamumaa kinnistutega, läänesuunast Pirnipuu pst 46c (44601:002:0169) ela-

mumaa kinnistuga. Põjaserva jääb Pirnipuu puiestee L1 (44601:002:0326) transpordimaa sihtotstarbega kinnistu.

Elamumaade kinnistud on hoonestatud elamute ja nende abihoonetega, rajatud on kõrghaljastusega traditsioonilised viljapuuaiad.

### **3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.**

Juurdepääs planeeringuga käsitletavatele Pirnipuu pst 46d, Pirnipuu puiestee sissesõidutee ja Pirnipuu pst 46e kinnistutele on Pirnipuu puiesteelt.

Kehtivas detailplaneeringus on juurdepääsutee Pirnipuu pst 46 kinnistule ette nähtud rajada Pirnipuu pst sissesõidutee maaüksusele (44601:002:0173).

Käesoleval ajal ei paikne Pirnipuu pst 46 juurdepääsutee Pirnipuu puiestee sissesõidutee maaüksusel vaid läbib diagonaalis Pirnipuu pst 46e maaüksust.

### **3.5. Olemasolev tehnovarustus.**

Käesoleval ajal on Pirnipuu pst 46d elamumaa kinnistu liitunud Pirnipuu puiesteel paikneva ühisvee- ja kanalisatsioonivarustusega.

Kehtivas detailplaneeringus on Pirnipuu pst 46 kinnistut teenindavad veevarustuse ja kanalisatsiooni torustikud ette nähtud rajada Pirnipuu pst sissesõidutee maaüksusele (44601:002:0173).

Käesoleval ajal ei paikne Pirnipuu pst 46 veevarustuse ja kanalisatsiooni torud Pirnipuu puiestee sissesõidutee maaüksusel vaid Pirnipuu pst 46e maaüksuse idaservas. Seatud on ka vastavad isikliku kasutuse lõpetamise lepingud.

Pirnipuu pst 46d elektri- ja sidevarustus on tagatud Pirnipuu puiestee tänavapoolsel piiril paiknevast olemasolevast liitumiskilbist.

Planeeringuala põhja- ja idaservas on olemasolevad sajuveekraavid, kuhu valguvad kinnistute sajuveed. Osaliselt on Pirnipuu pst 46d kinnistu sajuveed suunatud kinnistu lääneosas asuv tiiki

### **3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.**

Planeeringualal kasvab üksikuid suuremaid puid ja põõsagruppe, Pirnipuu pst 46d maaüksuse tänavapoolset serva piirab kõrge kuusehekk. Olemasoleva hoonestuse ümber elamumaal on heakorrastatud aiaala. Planeeringu ala idaserva jääb maaparanduskraav.

Planeeringuala on tasase reljeefiga, kerge langusega põhjasuunas.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

### **3.7. Kehtivad piirangud.**

Käesoleval ajal kehtib Pirnipuu pst 46 kinnistul Maardu Linnavolikogu 26.06.2001 otsusega nr 115 kehtestatud Pirnipuu pst 46c kinnistu detailplaneering.

Käesoleval ajal on Pirnipuu pst 46e ja Pirnipuu pst sissesõidutee kinnistutel vee-ja kanalisatsioonitorude kaitsevööndid koridori laiusega 2+2m.

Planeeringuala ida- ja lõunaserva läbib elektri madalpinge õhuliin, mis seab kitsendused Pirnipuu pst 46d kinnistule, Pirnipuu pst sissepääsutee kinnistule ning Pirnipuu pst 46e kinnistule kaitsevööndi koridori laiusega 1+1m.

Maardu linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohaselt jääb Muuga elupiirkond Muuga sadama kui suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohutsooni. Otseseid seadusandlikke piiranguid ohutsoonis käitumise kohta ei ole, samas peaksid elanikud arvestama kõrgendatud ohuallika lähedusega.

## **4. PLANEERINGUETTEPANEK.**

### **4.1. Üldised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.**

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" tulenevaid piiranguid käsitletaval maa-alal ei ole.

**Maardu linna üldplaneering** määrab planeeringuala lähipiirkonna pere- ja ridaelamute jaoks – ühepere-, kaksik-, ridaelamute ja kuni kahekorruseliste vähem kui kolme korteriga korruselamute jaoks kompaktsel hoonestusel alal. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiumbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Vastavalt Maardu linna üldplaneeringus sätestatud tingumustele detailplaneeringu koostamise kohta, ei tohi elamute vahetus läheduses paiknevate muude otstarbeliste ehitiste (teed, tehnorajatised, puhkeehitised jne) avaldada elamisaladele olulist negatiivset mõju; parkimine tuleb elamumaa arendamisel lahendada kruntide piires.

Maardu linna üldplaneeringus on perspektiivne staadioni ala piirkond on määratud Altmetsa tee ja Ploomipuu pst vahetus läheduses, Öunapuu pst ja Paelrohu tee ristumiskohta on määratud koht laste mänguväljakule ning Ubalehe tee Tudra tee vahelisele kolmnurksele alale on perspektiivis plaanis anda võimalus sportimiseks vabas õhus ja samuti rajada laste mänguväljak.

Käesoleval ajal määrab Maardu linna üldplaneering kuni aastani 2015 (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 23.05.2008 otsusega nr 170,) detailplaneeringu alale laste mänguplatsi. Nimetatud mänguplats on üldplaneeringusse sisse viidud vastavalt Maardu Linnavolikogu 26.06.2001 otsusega nr 115 kehtestatud Pirnipuu pst 46c kinnistu detailplaneeringule. Käesolevaks ajaks ei ole nimetatud mänguplatsi rajatud.

Kuna väljakujunenud olukord ei vasta kehtivale detailplaneeringule, varasemalt kavandatud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt on mänguväljaku rajamiseks liiga väike ning see paikneb suhteliselt väikeste elamukruntide vahel, siis antud olukorras on mänguväljaku rajamine eluhoonete vahetusse lähedusse ebaotstarbekas. Vahetult mänguväljaku äärde on ette nähtud (ka kehtivas detailplaneeringus) juurdesõidutee (ainus võimalik juurdepääs) naaberkrundile Pirnipuu 46, mis mõnevõrra halvendab mänguväljaku kasutamist.

Pirnipuu pst 46d kinnistu omanik ei saa käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel ja planeeringu realiseerimisel äri- ja majanduslikku kasu vaid eelkõige on huvitatud isiku soov õigusliku aluseta hoonete seadustamine ja ala korrastamine.

Alles jääv ja lisanduv kõrghaljastus väärtustab ja täiendab piirkonna aedlinlikku olemust.

Üksikelamukrundi täisehitus on lubatud kuni 25%.

**Pirnipuu pst 46d kinnistu detailplaneering ei sisalda Maardu linna üldplaneeringu põhilahenduse ulatuslikku muutmist.**

#### **4.2. Krundijaotus.**

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud samale omanikule kuuluva kolme, Pirnipuu pst 46d elamumaa sihtotstarbega maaüksuse (44601:002:0171), Pirnipuu puiestee sissesõidutee transpordimaa sihtotstarbega maaüksuse (44601:002:0173) ning Pirnipuu pst 46e üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksuse (44601:002:0172) liitmine üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning sellele ehitusõiguse ulatuse määramine ühe üksikelamu (olemasolev) ning kuni kahe abihoone püstitamiseks.

#### **4.3. Kruntide ehitusõigus.**

Krundile aadressi ettepanekuga Pirnipuu pst 46d on määratud:

- krunt suurusega 1702m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa
- hoonete suurim lubatud arv: 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m<sup>2</sup> / (250m<sup>2</sup> elamu / abihooned kokku kuni 100 m<sup>2</sup>)
- hoonete suurim lubatud suletud brutopind: 450 m<sup>2</sup> (elamu 350 m<sup>2</sup> / abihooned kokku kuni 100 m<sup>2</sup>)
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 9 m / abihooned 5 m
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 / 1 (elamu / abihoone)

Andmed krundi ehitusõiguse kohta vt. joonisel nr 4 - Põhijoonis toodud tabelist 'Krundide ehitusõigus'.

#### **4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded.**

Olemasolevate hoonete asetus jätab naaberhoonestuse vahele piisavalt õhuruumi ja võimaldab nii õue kui ka elamu siseruumide planeerimist privaatsetl.

Kuna naaberkiinnistute hooned on traditsioonilise arhitektuuriga, siis planeeritud hooned peavad samuti olema traditsioonilise aedlinliku arhitektuuriga. Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmeaga. Hoonete arhitektuurisel komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Uued hooned peavad olema arhitektuurselt siduvaks lüliks uue ja varem ehitatud hoonestuse vahel. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Planeeringuala elamu suurim lubatud korruste arv on kaks, abihoonetel üks korrus. Lubatud katusekalle on vahemikus 0° - 45°.

Abihoonete ja/või elamu väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega, kuid ühel krundil mitte üle 3 erineva kalde. Eluhoone ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud on ette nähtud Pirnipuu pst-ga risti või paralleelsed.

Välisviimistluses kasutada puitlaudist, tellist, kivi või krohvipinda. Juhtumil kui välisviimistluses kasutatakse mitme erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, siis peavad need olema kujundatud hea maitsega, liigendatud vormilt ja värvitoonidelt. Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Katusekatte värvid valida tumedad (nt must, hall). Krundile kavandatavad abihooned ja piirded peavad sobituma elamu arhitektuurse lahendusega.

#### **4.5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.**

- Hoonete eskiisprojekt esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Projekteeritavate hoonete ehitusprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästametiga Põhja päästekeskuse inseneritehnilise bürooga
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate puude ja uue haljastuse kasvutingimuste säilitamisega.
- Lammutus- ja ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.
- Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele.

*Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Siseliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatarbimise miinimumnõuded) kohaselt. Energiatarbimise miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.*

#### **4.6. Piirded.**

Planeeritud kruntide piiridele on lubatud rajada puit- või metall (varb või võrk) piirdeaiaid kõrgusega 1,5m. Võrkpiirete puhul tuleb need osaliselt peita dekoratiivhaljastusse. Piirded peavad sobima hoonete arhitektuuriga. Lubatud ei ole tihedad läbipaistmatud piirdeaiaid.

Moodustatava elamumaa ida- ning kaguserva piirdeaia asukoht on määratud juurdepääsuteest ca 2,5m kaugusele elamu poole.

#### **4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.**

Planeeritud krundile on juurdepääs Pirnipuu puisteelt. Nimetatud tänav on kahe-suunalise liiklusega, jalg- ja kergliiklusteed puuduvad.

Kavandatava elamumaa ida- ja kaguserva on kavandatud 2,5m laiune juurdepääsutee Pirnipuu pst 46 kinnistuni.

Parkimine peab olema lahendatud omal krundil, minimaalselt peab olema tagatud kaks parkimiskohta.

#### **4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.**

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada.

Lisaks on soovituslik moodustatava krundi piiridele istutada kas dekoratiivhekk, mis on seotud vabakujulise okas- ja lehtpuude segaistutusrühmadega või traditsiooniline hekk, et tagada krundil privaatseid alasid.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaoalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Elamukrundile on ette nähtud koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud elamumaale sissepääsutee kõrvale kinnistu kirdeosas.

Biologunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

#### **4.9. Vertikaalplaneerimine.**

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole väljakujunenud olukorra suuremamahulisi muudatusi kavandatud. Kuna kavandatud krundile suure pindalaga kõvakattega teid ja platse ei ole ette nähtud ning suurem osa detailplaneeringualast on haljasala, siis kruntide vertikaalplaneerimisega on võimalik sademeveed hajutada omal krundil ning lähimatesse kraavidesse. Lubatud ei ole sademevee juhtimine naaberkinnistutele. Maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistu pind.

#### **Hoonete ehitusprojekti koosseisus lahendada vertikaalplaneerimine.**

#### **4.10. Tuleohutusabinõud.**

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Vabariigi valitsuse nr 315 määrusest „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Hooned võib püstitada tulepüsisusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiridesse. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkinnistutel olevate hoonete vahekaugus vähemalt 8m on käesoleva detailplaneeringuga tagatud.

Tulekustutusvesi 10l/sek 3 tunni jooksul on tagatud olemasolevat ühisveevärgi baasil. Lähimad hüdrandid asuvad Pirnipuu pst ja Hellerheina tee ristis, ca 117 m kaugusel loodesuunas ning Pirnipuu tänava ja Viljapuu pst ristis, ca 135m idasuunas.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid tuleb eraldi kooskõlastada Päästeametiga Põhja Päästkeskusega.

#### **4.11. Servituutide vajaduse määramine.**

Planeeringuala lõunaosas paikneb naaberkinnistuid teenindav madalpinge õhuliin, millele on seatud servituudiala liini kaitsevööndi ulatuses, koridori laiusega 1+1m.

Planeeringuala idaservas paiknevad naaberkinnistut (Pirnipuu pst 46) teenindavad veetoru ja kanalisatsioonitoru, millele on seatud servituudiala torude kaitsevööndite ulatuses, koridori laiusega 2+2m.

Detailplaneeringu ala läbib ida servast naaberkinnistut (Pirnipuu pst 46) teenindav 2,5m laiune juurdepääsutee, millele on seatud servituudiala 3,5m laiuselt.

### **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.**

#### **5.1. Veevarustus.**

Pirnipuu pst 46d kinnistul on olemasolev veevarustus Pirnipuu pst-l olevast ühisveevärgi baasil, liitumispunktiga põhjaservast.

Planeeringuala idaosas paikneb ka Pirnipuu pst 46 kinnistut teenindav veetoru, millele on seatud servituudiala veetoru kaitsevööndi ulatuses, koridori laiusega 2+2m.

#### **5.2. Tuletõrjevesi.**

Planeeringuala lähipiirkonnas on kokku 2 tuletõrjehüdranti (Pirnipuu pst ja Hellerheine tee ristis, planeeringualalt ca 117 m kaugusel loodesuunas ning Pirnipuu tänava ja Viljapuu pst ristis, ca 135m idasuunas). Hüdrantide tegevusraadius on 150m. Kuna olemasolevad hüdrantide tegevusraadiused ulatuvad detailplaneeringualal olemasoleva hooneni, siis käesoleva detailplaneeringuga planeeritavale alale lisahüdrandi rajamist ei ole ette nähtud.

#### **5.3. Reoveekanalistsatsioon.**

Pirnipuu pst 46d kinnistu reoveekanalistsatsioon toimib Pirnipuu pst-l olemasoleva kanalisatsiooni torustiku baasil, liitumispunktiga kinnistu põhjaservast.



Planeeringuala idaosas paikneb ka Pirnipuu pst 46 kinnistut teenindav kanalisatsioonitoru, millele on seatud servituudiala toru kaitsevööndi ulatuses, koridori laiusega 2+2m.

#### **5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Planeeringu realiseerimisel sademevee hulk oluliselt ei suurene. Planeeritud kruntide sajuveed immutada pinnasesse omal krundil või osaliselt juhtida olemasolevasse tiiki või kraavidesse.

Kavandatava krundi kaguserv jääv kraavilõik on ette nähtud rekonstrueerida selles osas, mis jääb ette juurepääsute rekonstrueerimisele.

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

Pirnipuu pst 46d kinnistu elektrivarustus toimub olemasoleva baasil; elektrivarustuse liitumiskilp asub Prinipuu pst 46d kinnistu põhjaservas.

#### **5.6. Tänavavalgustus.**

Pirnipuu pst teemaa-alal on olemasolev tänavavalgustus. Uue tänavavalgustuse rajamist käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata.

#### **5.7. Telekommunikatsioonivarustus.**

Pirnipuu pst 46d kinnistu sidevarustus toimub olemasoleva baasil; liitumiskilp asub Prinipuu pst 46d kinnistu põhjaservas.

#### **5.8. Soojavarustus.**

Elamu küte on lokaalne. Hoonete kütmiseks kasutada keskkonnasõbralikke kütteviise. Küttesüsteemi liik ning täpsem lahendus anda hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

#### **5.9. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.**

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele.

### **6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.**

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeringualal ega lähialal kaitstavaid loodusobjekte, ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud Maardu linna ühisvõrkude baasil.

#### **Pinnasevesi.**

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katusele tulev sademevesi immutata pinnasesse omal krundil, kogutakse planeeringuala lääneosas asuvasse tiiki või idaservas paiknevasse kraavi.

Krundi pinda on lubatud osaliselt tõsta 0,5m naaberkinnistute huve kahjustamata.

#### **Õhusaaste ja müra.**

Kuna Pirnipuu puisteel on liiklustihedus ja liikluskiiirus madal, siis liikluse müra tase on väike. Autoliiklusest põhjustatud müratasemed päeval ja öisel ajavahemikul jäävad eeldatavalt elamualade taotlustaseme nõuete piiresse.

Planeeringualale on ette nähtud üks üksikelamu. Hoone(te) kütmiseks on kavandatud kas elektriküte, erinevad soojuspumbad või mõni muu alternatiivkütte variant või erinevate kütteviiside kombinatsioon.

### Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Maardu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Planeeritaval alal on elamukruntidel ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteineritele. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biologunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

### **7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.**

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

\*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

\*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

\*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

\*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlp-salt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmise vähendab sissemurdmiste riski.

\*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

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

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