1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Maardu Linnavalitsuse korraldus 27.11.2008 nr 478 detailplaneeringu algatamise kohta Maardu linnas Kalda maaüksusel ja lähialal ning väljastatud lähteseisukohad. Detailplaneering koostatakse tuginedes EV planeerimisseadusele ja kehtivale Maardu linna üldplaneeringule. Arvesse võetakse piirkonnale koostatud arengukavad ja ehitusprojektid, kinnistu omanike soovid ja EV kehtivad õigusaktid.

Planeeringualale on koostatud topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, G.E.Point töö nr. 09-G009, veebruar 2009.a, mida on täiendatud Raxoest OÜ tööga nr GE-46-40, teostatud jaanuar 2011.a. Lisatud on vee- ja kanalisatsioonitorustike andmed K&H AS töö nr 1869VK09 „Muuga elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike ning –rajatiste projekteerimine“ (05.03.2010) ning töö nr 1879VK09 „Muuga elamupiirkonna sademeveerajatiste eelprojekt ja hüdrauliline modelleerimine“ (28.06.2010) põhjal. Arvestatud on SWECO Projekt AS töö nr 10400-0065 „Altmetsa tee kergliiklustee tööprojekt“ (26.04.2011) lahendustega.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva määratlemata sihtotstarbega maaüksuse jagamine kruntideks, elamumaa sihtotstarbe määramine kruntidele ja ehitusõiguse seadmine väikeelamute projekteerimiseks ning tehnovarustuse, juurdepääsude ning heakorrastuse põhimõtteline lahendamine.

2. Olemasoleva olukorra analüüs

2.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav maaüksus asub Maardu linna Muuga linnaosas väike- ja ridaelamute ning suvilate-aiamajade piirkonnas. Planeeritav maatükk piirneb põhjast, lõunast ja idast tänavate maaga (jätkuvalt riigi omandis oleva maa), läänest heakorrastamata jätkuvalt riigi omandis oleva maaga. Juurdepääs on Murelipuu pst-lt ja Ploomipuu pst-lt.

 Olemasolev maakasutus ja kehtivad piirangud

Planeeritaval alal asub Kalda kinnistu I maatükk katastritunnusega 44601:006:0010, kinnistusregistriosa nr 145502/1455, sihtotstarve määratlemata, suurus 9620 m².

Kinnistul on olemasolev servituudikoridor 0,4kV õhuliinile Eesti Energia AS kasuks (2m liini teljest).

 Looduslikud tingimused

Planeeritav ala on peamiselt tasane, kerge langus on põhjasuunas. Maatükile on naaberkruntide elanike poolt kaevatud tiik, väljakaevatud pinnas on kuhjas tiigi kõrval. Maatükk on osaliselt kaetud metsa, osaliselt võsaga (peamiselt kased, haavad), maatüki keskel on väike kuusetukk, maaüksust läbib väljakasvanud kuusehekiga palistatud endine tee koht, kasvab üksikuid noori mände ja mõned kuused, osaliselt on tegemist rohumaaga, millel kasvab üksikuid lehtpuid.

 Olemasolev hoonestus

Maatükile on Murelipuu pst teiste kinnistute elanikud püstitanud mõned omavolilised kuurid ja puuriidad ning kompostihunnikud.

2.5. Olemasolev tehnovarustus

Puudub.

2.6. Puude haljastuslik hinnang

Haljastusliku hinnangu aluseks olev dendroloogiline ülevaatus viidi läbi märtsis 2010.a 1,4 ha suurusel alal Maardu linnas, Muuga linnaosas, Kalda maaüksuse ja lähiümbruse maa-alal.

Haljastuslikku hinnangut konsulteeris dendroloog Aino Aaspõllu välivaatluste käigus 14.06.2011.

2.6.1. Metoodika

Töö käigus kirjeldati ala üksikpuid ja puude rühmi. Tihedalt koos kasvavad ja liitunud võradega ning sarnase haljastusliku väärtusega puid käsitleti rühmana. Enamik puid kirjeldati siiski üksikpuudena. Haljastuslikud objektid numereeriti ja numbrid kanti alusplaanile. Objektide andmed kanti numereeritud haljastuslike objektide nimekirja (Tabel 1). Selles nimekirjas järgneb igale numbrile puittaime taksoni eestikeelne nimi või rühma puhul nimed koos ladinakeelsete vastetega; haljastusliku väärtuse hinne ja märkused. Ühtlasi hinnati iga haljastusliku objekti väärtus antud kohal. Aluseks oli siin 5-astmelised skaalad (LISA 1 “Puude haljastusliku väärtuse hindamise skaala”); Puittaimede haljastuslik väärtus on dendroloogilisel plaanil ära toodud vastavate värvidega:

II klass – sinise värviga;

III klass – rohelise värviga;

IV klass – kollase värviga;

V klass – musta värviga.

2.6.2. Puittaimestiku üldandmed

Põhilise osa uuritud maa-alal moodustavad isetekkelised kodumaised liigid, mis on hakanud kasvama endistele heina- ja karjamaadele. Uuritud ala on kaetud peamiselt haava ja kase segapuistuga, maa-ala keskosas on tihedalt istutatud kuusegrupp, endise sõidutee äärde on istutatud kuusehekk, mis on praeguseks vana ja väljakasvanud ning rida mände.

Puistud on kohati tihedad, kus puude vahekaugus rühmades on 3 kuni 5 m ning rühmade vahel 5 kuni 10 m. Mändide võrad on enamasti vähe kuni keskmiselt arenenud, kuused on vanad, kannatavad haiguste ja valguse puuduse all. Suurem osa puid kiratseb ja võiks lähitulevikus likvideerida, et parandada allesjäävate puude kasvutingimusi. Puurinde kõrgus on vahemikus 15 kuni 25 m.

2.6.3. Puude haljastusväärtus

* Haljastuslikult väärtuslikud on mullastikutingimustega hästi kohanenud, heas tervislikus seisundis ja rahuldavalt kuni hästi arenenud võraga puud, sellisele hinnangule vastavaid väärtuslikke puid on maa-alal 2 %.
* Olulised puud on vähe arenenud võraga männid ja mõned nooremad kuused, mõned paremas seisundis lehtpuud.
* Väheväärtuslikud on kiratsevad ja lühiealised puud.

Alal hinnatud 325 haljastuslikku objekti jagunevad erinevate väärtusklasside vahel järgmiselt:

väärtuslikud – 8 (2 %);

olulised – 93 (29 %);

väheväärtuslikud – 224 (69 %).

Põhilise osa moodustavad isetekkelised kodumaised liigid, mis on hakanud kasvama endistele heina- ja karjamaadele.

Vanusest tingituna puude vastupanuvõime väheneb ja nad (harilik haab, kõik kased , raagremmelgas) kannatavad tugevasti tuletaelikust (Phellinus igniarius) põhjustatud tüvemädaniku all.

Siia kulissina istutatud harilik kuusk on kahjustatud tugevalt kuuse-juurepessu (Heterobasidion parviporum ) poolt, see kuuse grupp ei oma mingit haljastuslikku väärtust, samuti siin kasvavad loodusliku tekkega harilikud männid , mis on tihedas koosluses valguspuuduses kasvades tugevalt laasunud, võrade pikkuseks on sageli ainult 2-4 meetrit. Okkad on lühikesed, võrad on hõredad, täis kuivanud oksi. Juurdekasv puudub. See kõik näitab puude elujõu vähenemist seoses kõrge vanuse ja valguspuudusega. Lisaks on harilik kuusk tormihell, sest juured on pindmised.

2.6.4. Kokkuvõte

Soovitused olemasoleva kõrghaljastuse hoolduseks ning uue rajamiseks ja täiendamiseks

* Säilitada võimalikult paremas tervislikus seisundis ja laiema võraga puid.
* Harvendada puistut, likvideerides lähiaastatel kiratsevad puud.
* Säilitatavatel puudel saagida ära vaid kuivanud oksad
* Ehitustööde käigus võimalikult vältida säilitatavate puude juurte ja tüvede vigastamist

Juurde on võimalik istutada eelkõige erinevaid lehtpõõsaid nagu sarapuid, sireleid, enelaid, kuslapuid, ebajasmiine, läätspuid

Kuuskede grupi osas on puurinne liiga tihe ja puude kasvutingimuste parandamiseks tuleks seda oluliselt harvendada, likvideerides väheväärtuslikud kiratsevad puud puistu põhjapoolses osas. Säilitada on mõtet ainult Altmetsa tee poole jääv osa puistust likvideerides selles osas ainult kõige haigemad puud, et vähendada liiklusest tingitud kahjulikke mõjusid.

# LISA 1. Puude haljastusliku väärtuse hindamise skaala

Eriti väärtuslik puu (I) – dekoratiivsete ja/või pikaealiste (või talvekindlate) ning haigustele ja kahjuritele vastupidavate puuliikide eriti suured (ja elujõulised) eksemplarid. Puud, mis on dendroloogilised haruldused või mis omavad ajaloolist või kultuuriloolist väärtust. Puud, mis on looduskaitse all. Vajadusel näha ette täiendavad kaitsemeetmed puu säilitamiseks.

Väärtuslik puu (II) – dekoratiivne, pikaealine ning mehaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustamata (või väikeste kahjustustega) puu. Haljastusplaani (istutusskeemi) järgi istutatud puu. Omab olulist maastikulist ja/või ökoloogilist tähtsust.

Oluline puu (III) – dekoratiivne puu või pikaealine ning mehaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustatud, kuid veel elujõuline (head juurdekasvu omav) puu. Samuti dekoratiivsete, haigus- ning kahjurikindlate ja pikaealiste puuliikide noored elujõulised eksemplarid neile sobivas kasvukohas. Puu, mis osaleb antud kohal ökoloogiliselt efektiivse haljastuse (kaitseistandikes, kruntide ja elurajoonide vahelistes piirdeistandikes, tänavahaljastuses, metsa rajatud elurajoonis krundi kõrghaljastuse) moodustamisel.

Väheväärtuslik puu (IV) – kiirekasvuline ja /või lühiealine puu, pikaealiste (muidu väärtuslike) puude isekülvne või -võsundiline uuendus. Puu, mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud, hoonet või muud ehitist. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on alla surutud seisundis. Võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Enamasti on võimalik osaline asendamine samal kohal või mujal sobival kohal.

Likvideeritav puu (V) – haige, elujõuetu või ohtlik puu, millel on antud kohal väike ökoloogiline tähtsus ning mis on lühiealine ja/või kiirekasvuline. Puu, mis on tugevasti kahjustunud varju, linnatingimuste, põlemise, mehaaniliste vigastuste jms. tõttu. Puu, mis varjab ja kahjustab I ja II väärtusklassi puid, muud haljastust, hoonet, ehitist või rajatist.

**PUUDE NIMEDE LÜHENDID**

**OKASPUUD**

Ku – harilik kuusk (Picea abies)

Mä – harilik mänd (Pinus sylvestris)

**LEHTPUUD.**

Hb – harilik haab (Populus tremula)

KsA – arukask (Betula pendula)

KsK – kuldkask (Betula x aurata)

KsS– sookask (Betula pubescens)

Lm – must lepp (Alnus glutinosa)

Pi – harilik pihlakas (Sorbus aucuparia)

PpE- euroameerika pappel ( Populus x canadense)

PpL - lõhnav pappel (Populus suaveolens)

PpM –must pappel ( Populus nigra)

PpP – palsami pappel( Populus balsamifera)

PpT – tume pappel (Populus tristis)

Re – raagremmelgas (Salix caprea)

ReH – hõberemmelgas (Salix alba)

Sa - harilik saar (Fraxinus excelsior)

Ta – harilik tamm (Quercus robur)

Tm– harilik toomingas (Prunus padus)

Õ – aedõunapuu (Malus domestica)

3. Detailplaneering

3.1. Lähialade funktsionaalsed seosed

Planeeritav maatükk asub Muuga aedlinna tiheasustusalas. Piirkonnas on olemasolevad ühisveevarustuse torustik ning madalpinge õhuliinid, projekteerimisel on linnaosa ühiskanalisatsioon. Määratlemata sihtotstarbega maatükk on otseseks jätkuks väikeelamute ja suvilatega hoonestatud elamualale, hoonestatud elamuala piiriks on Altmetsa tee, millest lõunasse jääv maa-ala on planeeritud roheliseks vahevööndiks elamuala ja tööstustsooni vahel. Olemasolev hoonestus lähiümbruses koosneb kuni 2-korruselistest valdavalt viilkatustega väikeelamutest ja suvemajadest väikestel kruntidel. Maatükile on juurdepääsud olemasolevatelt tänavatelt – Murelipuu pst-lt, Ploomipuu pst-lt ja Altmetsa teelt. Planeeritavast alast jääb ~400 m kaugusele üldplaneeringuga kavandatud spordirajatiste ala Altmetsa tee ääres. Linnaosas on olemasolevad kauplused ja ühistransport, mis tagab kiire ühenduse nii Maardu keskuse kui ka Tallinna linnaga. Ette nähtud on ka kergliiklustee rajamine planeeritava maa-ala kõrvale Altmetsa tee äärde. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust planeeritaval alal.

3.2. Üldised arhitektuursed nõuded

Kuna planeeritaval alal on palju kõrghaljastust, millest on ette nähtud säilitada võimalikult suur osa, siis on planeeritav hoonestus 2 täiskorruse ja madalakaldelise- või lamekatusega, et ehitusalune pind oleks väiksem ning et puude vahele paigutatud hooned ei jääks puude varju. Lubatav on sokli kõrgus kuni 0,75 m. Krundile planeeritavad hooned on kuni 2-korruselised, elamute kõrgus maksimaalselt 8,5 m ja abihoonete maksimaalne kõrgus 5 m. Hoonete domineeriv harjasuund on paralleelne või risti Murelipuu pst äärse kinnistupiiriga. Planeeritud on kas madalakaldeline või lamekatus

(0 - 30º), lubatud nii puit- kui kiviviimistlus, keelatud on ümarpalk välisviimistluses ning plekk seinakattena. Planeeritavatele elamukruntidele on lubatud kuni 2 korteriga elamu projekteerimine.

Piirdeaiad on lubatavad kruntide piiridele (v.a. Altmetsa tee ääres olev krundipiir), lubatud on puit-, võrk- ja varbpiirdeaiad. Piirdeaia maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Altmetsa tee äärde või piirde paigaldada väljapoole elektrikaablite servituudikoridori.

3.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeritaval alal on määratud sihtotstarbeks 100% elamumaa. Kruntide maksimaalne täisehitus on sõltuvalt krundi suurusest ja asukohast 16% - 25%. Hoonestusalad on planeeritud minimaalselt 5 m kaugusele kruntidevahelistest krundipiiridest ja tänavate äärsetest krundipiiridest planeeritakse hoonestusalad tänavakaitsevööndi järgi Murelipuu pst ja Ploomipuu pst ääres 5 m kaugusele ning Altmetsa tee ääres 10 m kaugusele krundipiirist. Suurim lubatav hoonete arv kruntidel nr 1, 3 ja 4 on 2 (s.h. 1 elamu ja 1 abihoone) ning kruntidel nr 2, 5, 6 ja 7 on lubatav kuni 3 (s.h. 1 elamu ja 2 abihoonet). Lubatav korruselisus on maksimaalselt 2, hoonetealune pind kruntidel nr 1 ja 4 on kuni 250 m², krundil nr 4 kuni 220 m², teistel kruntidel maksimaalselt 300 m² arvesse võttes looduslikke tingimusi. Katuseharja maksimaalne kõrgus eluhoonel on 8,5 m, abihoonel

5 m.

3.4. Keskkonnakaitse abinõud, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus

Planeeritaval alal kasvab kogu ulatuses kõrghaljastus. Olemasolevad väärtuslikud puud (peamiselt männid ja kuused) säilitatakse, hoonestusaladesse jäävad olulised puud säilitatakse võimaluse korral, väheväärtuslikud puud säilitatakse soovi korral või asendatakse väärtuslikumate puuliikidega. Olemasolev kuusetukk harvendatakse ja korrastatakse ilma kasvutingimusi halvendamata ning see kuulub põhilises osas säilitamisele.

Täpne raielubade vajadus otsustatakse ehitusprojektide koostamisel igale krundile, kõik väärtuslikud puud, mis otseselt projekteerimisel hoonetele ette ei jää, on ette nähtud säilitada ka hoonestusalades.

Ehituse ajaks kaitstakse kõik ehituspiirkonda jäävad säilitatavad puud kaitsetarinditega, trasside ja teede rajamisel hoidutakse vigastamast puude juurestikku, puude läheduses tehakse kaevetööd käsitsi.

Kasvumuld ehitusplatsil kooritakse ja kasutatakse ära omal krundil heakorrastustöödel.

Krundil nr 2 asuv omavoliliselt kaevatud tiik on ette nähtud puhastada, kaldad korrastada ja tiik veekoguna säilitada.

Jäätmete sorteeritud kogumine on lahendatud Muuga linnaosas tervet elamuala arvestades. Igale krundile on ette nähtud olmejäätmete kogumiseks konteineri paigutamine, mille asukoht täpsustatakse ehitusprojektidega. Biolagunevate jäätmete jaoks rajatakse kruntidele nõuetekohased kompostimahutid.

Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

3.5. Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsud on planeeritud olemasolevatelt tänavatelt Murelipuu pst ja Ploomipuu pst. Keelatud on juurdepääsude rajamine Altmetsa tee poolt. Altmetsa tee äärde on projekteeritud kergliiklustee SWECO Projekt AS töö nr 10400-0065 „Altmetsa tee kergliiklustee tööprojekt“ (26.04.2011). Selle projektiga on ette nähtud liikluskorralduse lahendus Ploomipuu pst ja Altmetsa tee ristmikul. Murelipuu pst ja Ploomipuu pst on olemasolevad tänavad, kus liikluskorraldus on olemasolev ja liiklusmärgid paigaldatud.

Parkimine on planeeritud ainult elamukruntidel arvestusega 4 parkimiskohta kuni 2 korteriga elamu juurde (s.h. kohad garaažides), tänavatel parkimine on keelatud.

3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

3.6.1. Veevarustus

Muuga linnaosa ühisveevarustuse rekonstrueerimiseks on koostatud ehitusprojekt - K&H AS töö nr 1869VK09 „Muuga elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike ning –rajatiste projekteerimine“ (05.03.2010), mille kohaselt on ette nähtud uued magistraaltorustikud, projekteeritud on ka tuletõrje veevarustus. Planeeritava ala veevarustus on ette nähtud olemasolevast ühisveevarustuse torustikust Murelipuu pst. ja projekteeritavast veetorustikust De200 Ploomipuu pst. Krundipiiride lähedusse tänavamaale on ette nähtud liitumispunktid sulgemisarmatuuriga igale krundile. Liitumispunktist hooneteni ehitavad torustiku kinnistute omanikud. Kinnistuühendustorud projekteerida läbimõõduga De32, rajamissügavus minimaalselt 1,5 m maapinnast. Veesisendile hoonesse on ette nähtud projekteerida veemõõdusõlm. Krundi veevajadus on arvestuslikult 1,2 m³ ööpäevas, planeeritaval alal kokku 8,4 m³/d.

3.6.2. Reoveekanalisatsioon

Muuga linnaosa reoveekanalisatsioon on varem projekteeritud - K&H AS töö nr 1869VK09 „Muuga elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike ning –rajatiste projekteerimine“ (05.03.2010). Planeeritava ala reovesi on ette nähtud juhtida projekteeritud ühiskanalisatsioonitorustikku De160 Murelipuu pst ning De160 Ploomipuu pst. Igale krundile on ette nähtud liitumiskaev tänavamaale krundipiiri lähedusse. Kinnistuühendused projekteerida läbimõõduga De110, i=0,01. Krundi reoveehulk on arvestuslikult 1,2 m³/ööpäevas, planeeritaval alal kokku 8,4 m³/d.

3.6.3. Sajuvee ärajuhtimine

Sajuvee eemaldamine on ette nähtud olemasolevate ja projekteeritud kraavisüsteemide abil K&H AS töö nr 1879VK09 „Muuga elamupiirkonna sademeveerajatiste eelprojekt ja hüdrauliline modelleerimine“ (28.06.2010).

3.6.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn – Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr. 161420. Planeeritavale alale on moodustatud krunt uuele 10/0,4 kV alajaamale. Alajaama toide on ette nähtud 10Kv liinilt nr 14006 transiidina. Alajaamast planeeritavate kruntideni nr 1 - 5 on ette nähtud kaabelliin tänava maa-alal ning kruntide piiridele paigaldatakse 1 ja 2-kohalised liitumiskilbid. Kruntide nr 6 ja 7 elektrivarustus on ette nähtud õhuliiniga olemasolevatel õhuliini postidel ning 2-kohalise liitumiskilbiga krundipiiride lähedal. Liitumispunkt OÜ Jaotusvõrguga asub tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis. Liitumiskilbist tarbimispunktini projekteeritakse ja ehitatakse tarbijale kuuluv kaabelliin.

3.6.5. Küte

Planeeritud on projekteerida lokaalsed küttesüsteemid igale krundile, mis lahendatakse ehitusprojektiga. Soovitatav on projekteerida keskkonda säästvad süsteemid soojuspumba baasil (õhk- või õhk-vesi soojuspump). Lokaalse katlamaja projekteerimisel on soovitatav kas elektri- või puiduküte.

3.6.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 9394649. Antud piirkonnas Elion Ettevõtted AS-l kaablivõrk puudub. Alternatiivina on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolu korral liituda RAS1000 või AS4000 (WDSL) Elion Ettevõtted AS raadiotelefonisüsteemiga, mis pakub telefoni- ja internetiühendust.

Sidevarustuse perspektiivseks projekteerimiseks on tänavate maa-alale reserveeritud asukoht piiritlus-jaotuskapile Ploomipuu pst ja Murelipuu pst ristmiku läheduses ja sidekaablitele tänavamaa-alal ning liitumisvõimalus igale krundile.

Muuga elamupiirkonnas on sideteenuste pakkuja Telset AS, kellele kuulub side-õhuliin Ploomipuu pst ja kes võimaldab oma teenustega liitumist.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse planeerimisel on aluseks VV määrus 27.10.2004 a nr 315.

Hoonete minimaalne tulepüsivus on lubatud TP-3. Kujad hoonete vahel on planeeritud üle 8 m. Hoonete projekteerimisel võetakse arvesse kehtivaid tuleohutuse nõudeid ja EV standardite nõudeid

Väline tuletõrjeveevarustus on ette nähtud varem projekteeritud (SWECO Projekt AS) hüdrantidest ühisveevarustuse torustikul (lähima hüdrandi projekteeritud asukoht Altmetsa tee ääres) kaugusega vähem kui 200 m kogu planeeritava ala hoonestuseni.

Nõutav veehulk väikeelamute piirkonnas on 10 l/s .

* 1. Tervisekaitse abinõud

Planeeritaval kinnistul on tagatud rahvaterviseseaduse ja sotsiaalministri määruse nr 42, 2002.a nõuete täitmine. Maardu linna üldplaneering on määranud planeeritava ala elamualaks. Altmetsa tee ja Ploomipuu pst on lähiümbruses suurema liikluskoormusega jaotustänavad, müra tõkestamiseks on ette nähtud ehituslike meetmete rakendamine ehitusprojektide koostamisel (kolmekordsed aknad, magamisruumid paigutada tänavast kaugemale). Murelipuu pst on väikese liikluskoormusega kõrvaltänav. Miiduranna sadamasse viiv AS Milstrandi raudtee jääb rohkem kui 670 m kaugusele planeeritavast alast ning vastavalt üldplaneeringu käigus teostatud müra arvutustele ei ohusta raudtee liiklusmüra planeeritavat ala. Liiklusmüra taotlustase planeeritaval elamualal ei ületa 55 dB päeval ja 45 dB öösel.

Planeeritav ala piirneb lõunast Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnaga. Olemasolev Muuga elamurajoon jääb osaliselt suurõnnetuse ohutsooni, tööstuspiirkonna ohuala keskmise ohtlikkusega ala raadiuse 1,6 km piiresse jääb ka planeeritav ala. Maardu linna üldplaneeringu ja selle käigus keskkonnamõjude strateegilise hindamise seisukohtade kohaselt peavad suurõnnetuse riske vähendama ohtlikud ettevõtted Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas, ette on nähtud tuletõrje veevarustuse parandamine ja riskide vähendamine turvalisuse tõstmisega.

* 1. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteohirmu vähendamise seisukohalt tiheasustusaladel on oluliseks teguriks korrastatud ja hooldatud ümbrus, valgustatud teed ning hoonete ümbrus (liikumisele reageeriv valvevalgustus näiteks), hea nähtavus ning inimeste kohalolek aastaringselt. Tõhusaks valvemooduseks küla tingimustes on naabrivalve, kuna inimesed tunnevad kõiki ümberkaudseid elanikke.

Seni määratlemata sihtotstarbega tühjana seisnud maatüki kasutuselevõtt ja hoonestamine likvideerib võimaluse võõraste inimeste kogunemiseks ja ümbruskonda häirivaks tegevuseks.

3.10. Seosed kehtiva üldplaneeringuga

Maardu linna kehtiva üldplaneeringuga on planeeritav ala määratud elamumaaks, kuhu on lubatud üksik-, kaksik- ja ridaelamute rajamine. Maksimaalselt lubatav täisehitus on 25% ja elamukruntide minimaalne suurus 900 m². Käesolev detailplaneering vastab nendele tingimustele – planeeritud on kuni 2 korteriga elamud ning kruntide suurused on vahemikus 1000 – 1850 m².

3.11. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituutide seadmise vajadus.

* Servituudiseadmise vajadus Eesti Energia AS kasuks planeeritaval alal on tingitud Ploomipuu pst ääres olevast 0,4 kV õhuliinist. Kruntidele nr 6 ja 7 ulatub liini kaitsevöönd 2 m õhuliini teljest vastavalt MKM määrusele nr 19, redaktsioon 19.05.2008 (Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord);
* Servituudiseadmise vajadus Eesti Energia AS kasuks planeeritaval alal on tingitud Altmetsa äärde perspektiivsete elektrikaablite jaoks varem määratud servituudikoridorist. Kruntidele nr 1, 2, 3, 4, 5 ja 7 ulatub liini kaitsevöönd 1 m perspektiivsest kaablist vastavalt MKM määrusele nr 19, redaktsioon 19.05.2008 (Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord);
* Servituudiseadmise vajadus Telset AS kasuks planeeritaval alal on tingitud Ploomipuu pst ääres olemasolevast side-õhuliinist. Kruntidele nr 8, 6 ja 7 ulatub õhuliini kaitsevöönd 2 m õhuliini teljest vastavalt „Elektroonilise side seadusele“;
* Kõikidele kruntidele ulatuvad tänavakaitsevööndid ümbritsevatest tänavatest 5 m teemaa piirist Murelipuu pst ja Ploomipuu pst ning 10 m Altmetsa teel vastavalt „Teeseadusele“;
* Ristmiku nähtavuskolmnurk seab piirangu krundile nr 7 (Ploomipuu pst ja Altmetsa tee ristmik, liiklusmärk „Anna teed“, nähtavuskaugusena arvestatud Lv=Lp=100 m ja Ls=15m) vastavalt TSM määrusele nr 55, 28.09.1999, redaktsioon 29.05.2004 (Tee projekteerimise normid ja nõuded) ja EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõuetele.

3.12. Tehnilised näitajad:

Planeeritava maaüksuse suurus 9620 m²

Planeeritav elamumaa 9560 m² s.o. 99%

Planeeritav tootmismaa 60 m² s.o. 1%

Maksimaalselt lubatav brutopind 3960 m²

Planeeritav elamukruntide arv – 7

Planeeritav tootmismaa kruntide arv - 1

Planeeritav kuni 2 korteriga elamute või kaksikelamute arv – 7

Planeeritav minimaalne parkimiskohtade arv kruntidel kokku – 28

3.13. Tingimuste seadmine planeeringu elluviimiseks

Detailplaneeringust huvitatud isik on kohustatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ja juurdepääsud välja ehitama, hankides selleks vajaduse korral raieload. Moodustatud elamukruntidele väljastatakse ehitusluba pärast seda, kui on olemas liitumisvõimalused tehnovarustuse süsteemidega.

30.04.2011.a

Koostaja: Heli Sööt