

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

Sisukord

1.	Üldosa	2
1.1.	Üldandmed	2
1.2.	Alusdokumendid	2
2.	Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	4
3.	Planeeringus kavandatu kirjeldus	5
3.1.	Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
3.2.	Kehtiva Maardu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek	5
3.3.	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	5
3.4.	Ehitusõigus.....	5
3.5.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
3.6.	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	6
3.7.	Tehnorajatised	6
3.8.	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	9
3.9.	Kehtivad ja planeeritud kitsendused	10
3.10.	Muud planeeringu ülesannete elluviimise põhimõtted.....	11
3.11.	Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele, avalikele huvidele ja väärtustele	11
3.12.	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	11
4.	Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	12
4.1.	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	12
4.2.	Tehnovõrkude projektide koostamise tingimused	12
4.3.	Täiendavate uuringute vajadus.....	12
4.4.	Haljastus- ja keskkonnakaitsenõuded	12
4.5.	Müra leevendamise nõuded	13
4.6.	Tuleohutusnõuded.....	13
4.7.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	13
4.8.	Radooniuringust tulenevad nõuded	14
4.9.	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	14

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	1 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

1. Üldosa

1.1. Üldandmed

1.1.1. Planeeringuala asukoht

Tunnus:	Aadress:	Pindala:
44603:002:0040	Roobu II, Maardu linn, Harju maakond	41699 m ²

1.1.2. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringuala suurus on ca 5,2 ha. Planeeritav kinnistu asub Maardu linnas, Kallavere elupiirkonnas. Planeeritava ala vahetus läheduses, ca 0,5 km kaugusel, asuvad korterelamud. Ala piirneb põhjast elamumaa kinnistutega, kus asuvad garaažid. Planeeringualast ca 1 km kaugusel loodes ja kirdes asuvad väikeelamute piirkonnad. Lõunas, ca 250 m kaugusel, asub Maardu kalmistu. Kagus piirneb ala Keemikute tänavaga, mis on teiste tänavate kaudu seotud Tallinn-Narva maanteega, mis jääb lõuna poole.

1.1.3. Planeeringu koostamises osalevad isikud

Planeeringu koostamise korraldaja:	Maardu Linnavalitsus Kallasmaa tn 1, 74111, Maardu		
Planeeringu tellija:	OÜ ALTEPARK	reg.kood:	11569884
	Turu tn 41c, 50106 Tartu		
Planeeringu koostaja:	Projekt363 OÜ	reg.kood:	12692115
	Liivalao tn 11, 11216 Tallinn K. Mamontova, R. Ilp		

1.2. Alusdokumendid

1.2.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

Dokumendi pealkiri	Koostaja/väljastaja	Number	Kuupäev
Roobu II kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.	Maardu linnavolikogu	67	26.02.2019

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	2 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

1.2.2. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Vesi, kanalisatsioon	AS Tallinna Vesi	PR/199079-1	10.10.2019
Elektrivarustus	AS Maardu Elekter	TT-94	12.12.2015
	Elektrilevi OÜ	Nr. 335156	23.10.2019
Gaasivarustus	AS GAASIVÕRGUD	PJ-1309/18	26.10.2018
Soojavarustus	AS Utilitas Tallinn	21300-01-20/8	12.03.2020

1.2.3. Uuringud

Maardu linnas Roobu II kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang,	Adepte Ekspert OÜ			09.11.2018
GEODEETILISE UURIMISTÖÖ ARUANNE.	Radiaan OÜ	Töö nr.: 275G18		06.11.2018
Roobu II Maardus radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest.	Radoonitõrjekeskus			08.04.2019
Roobu II kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (Maardu linn) kavandatavate hoonete insolatsiooniolukorra analüüs.	Building Numerics OÜ	Aruanne		23.10.2019
Maardu linna Roobu II kinnistu ja lähiala detailplaneering Liiklusanalüüs ja liikluslahendus	Liikluslahendus OÜ			

1.2.4. Normdokumendid

Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015;

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus, vastu võetud 02.06.1993

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seadus, vastu võetud 22.02.2005

Maardu linna üldplaneering

Maardu linna ehitusmäärus, vastu võetud 28.01.2014 nr 5

Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded, vastu võetud 17.10.2019 nr 50

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	3 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

2. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub hoonestamata piirkonnas.

Antud alal on maakasutuse intensiivsus ja hoonestustihedus madal. Kinnistud on maatulundus-, tootmis-, äri- ja elamumaa sihtotstarbega. Väiksemas mahus on ka üldkasutatavat maad. Planeeringuala asub sobivas kohas kortermajade ja ridaelamute piirkonna moodustamiseks, sest on hästi seotud nii Maardu linnaga kui ka teiste piirkondadega. Juurdepääs planeeringualale on hea, kagus piirneb ala Keemikute tänavaga, mis on teiste tänavate kaudu seotud Tallinn-Narva maanteega, mis jääb lõuna poole. Kontaktalal pole ühtegi kehtestatud planeeringut.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	4 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

3.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud koostamisel oleva Maardu linna üldplaneeringuga, Maardu linna ehitismäärusega, detailplaneeringu algatamise otsusega. Kehtiva üldplaneeringu maakasutuse järgi on antud alale antud suures osas tootmismaa ning vähemal määral kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa sihtotstarve. Vt. järgmine peatükk 3.2

Planeeritav ala asub kortermajade piirkonna vahetus läheduses. Detailplaneeringu lahendus vastab Maardu linnavolikogu poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise otsuse tingimustele. Planeeringuga määratakse kinnistutele uue hoonestuse püstitamise tingimused. Hoonestusviis on lahtine.

Hoonestuse kavandamisel on lähtunud printsibist, et kõrgemad hooned asuvad planeeringuala põhjaosas ja on rohkem seotud olemasolevate kortermajadega, mis asuvad ca 450 m kaugusel põhja suunas. Lõunapoolsed kinnistud on mõeldud hoonestada madalamate hoonetega. Kagupoolsele alale on planeeritud kuni 3-korruselise ühiskondlik hoone. Normatiivne parkimine on lahendatud kinnistusesest maapealsel tasandil. Kortermajade põhjapoolsele kinnistule on planeeritud parkimismaja.

3.2. Kehtiva Maardu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek

Antud detailplaneeringuga muudetakse kehtiva üldplaneeringu sihtotstarbed valdavalt korterelamute maaks, vähesel määral ka pere ja ridaelamute maaks ning ühiskondlike hoonete maaks. Põhjendus on toodud peatükis 2. Ala kirde- ja loodeosa on kavandatud korterelamumaaks. Ala loodekülje keskosa on planeeritud ridaelamumaaks ning kagunurka ühiskondlike ehitiste maa. Vt joonis DP-07

3.3. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Olemasolevate kinnistute piirid on toodud Joonisel DP-03 Tugiplaan ja moodustatud kruntide piirid on toodud Joonisel DP-4 Põhijoonis. Arvestatud on vajalike tuleohutuskujade ja võimaliku parkimiskorraldusega.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek 6 kinnistu moodustamiseks, s.h. 3 elamumaa kinnistut, 1 transpordimaa kinnistu, 1 tootmismaa kinnistu ja 1 ühiskondlike ehitiste maa kinnistu.

Pos 1 krundi suurus on planeeritud 21730 m² ja sihtotstarbeks 100% elamumaa. Pos 2 suurus on 6433 m² ja sihtotstarbeks 100% elamumaa. Pos 3 suurus on 6837 m² ja sihtotstarbeks 100% elamumaa. Pos 4 suurus on 2112 m² ja sihtotstarbeks 100% ühiskondlike ehitiste maa. Pos 5 suurus on 100 m² ja sihtotstarbeks 100% tootmismaa. Pos 6 (T1) suurus on 4487 m² ning sihtotstarbeks 100% transpordimaa.

3.4. Ehitusõigus

Pos 1 krunt on kavandatud korterelamumaaks, mille maksimaalne ehitisealune pind on 7300 m², maksimaalselt on krundile lubatud püstitada kuni kaheksa hoonet, millest üks on parkimismaja. Hoonete maksimaalne kõrgus on 24 m ning korruselisis kuni 6 korrust.

Pos 2 krunt on kavandatud korterelamumaaks, mille maksimaalne ehitisealune pind on 1100 m², maksimaalselt on krundile lubatud püstitada kuni neli elamuhoonet ja kaks abihoonet (garaaž, kuur vms). Hoonete maksimaalne kõrgus on 16 m ning korruselisis kuni 4 korrust. Kuni ühekorruseliste abihoonete maksimaalne kõrgus 5 m.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	5 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

Pos 3 krunt on kavandatud ridaelamumaaks, mille maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 2000 m², maksimaalselt on krundile lubatud püstitada kuni neli elamuhoonet ja kaks abihoonet (garaaž, kuur vms). Hoonete maksimaalne kõrgus on 8 m ning korruselisus kuni 2 korrust. Kuni ühekorruseliste abihoonete maksimaalne kõrgus 5 m.

Pos 4 krunt on kavandatud ühiskondliku ehitise maaks, mille maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 600 m², maksimaalselt on krundile lubatud püstitada üks põhihoone ja üks abihoone. Hoone maksimaalne kõrgus on 12 m ja korruselisus kuni 3 korrust. Kuni ühekorruselise abihoone maksimaalne kõrgus 5 m.

Pos 5 krunt on kavandatud tootmiskaaks. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 20 m², krundile on lubatud püstitada üks hoone. Hoone maksimaalne kõrgus on 5 m ja korruselisus kuni 1 korrus.

Pos 6 (T1) krunt on transpordimaa, millele hooneid pole lubatud rajada.

Planeeringualal on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladel. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning hoonestusaladele pääsemiseks 3,5 meetri laiuseid kõvakattega sissesõiduteid.

Täpsem hoonete paiknemine määratakse ehitusprojekti.

3.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneering on lahendatud planeeritud teemaa ulatuses. Planeeritavate hoonetel ja parkimisplatsidel on näidatud nurgapunktide võimalikud ligikaudsed kõrgused. Vertikaalplaneeringu koostamisel on arvestatud olemasoleva maapinna kõrgusi ning vee ärajuhtimise võimalusi. Sõidutee pikikalded jäävad vahemikku 0,5 – 6,0%. Sõidutee on projekteeritud kahepoolse põikkaldega 2,5%. Jalga- ja jalgrattateede põikkalle on ette nähtud 2,0% sõidutee poole. Teemaal on sademevesi juhitud restkaevudesse.

3.6. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.6.1. Haljastus ja heakord

Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 30% elamumaa kinnistute pindalast, seejuures vähemalt 20% kinnistu pindalast peab olema maapinnaga vahetult ühendatud haljastus.

3.6.2. Jäätmeäitluse põhimõtted

Jäätmeid on vaja koguda sorteeritult vastavalt Maardu linna jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmekavale ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Planeeritava ala olmeprügi kogumiseks ja hoidmiseks on ette nähtud väikesed jäätmemajad igal kinnistul tänavatasapinnal, kõvakattega pinnasel.

3.7. Tehnorajatised

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest ja vajadusel rakendada tehnovõrkude kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EVS 843:2016 osa 11. Tehnovõrgud. Samuti Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 25.06. 2015 „ Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning Keskkonnaministri määrus nr 76 16.12. 2005 „ Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni kaitsevööndite ulatus“ ja Kraavi veekaitsevöönd - vastavalt Veeseadusele § 29.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	6 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

Trassi valdajale peab olema tagatud juurdepääs.

Lahendused on põhimõttelised ning täpsustuvad ehitusprojektiga.

Enne hoonete ja rajatiste eelprojektide koostamist läbi viia vajadusel analüüs kaugküttepiirkonna laiendamise otstarbekuse hindamiseks vastava eriala ekspertide poolt. Otsus milline küttelahendus rajada, kas gaas või kaugküte, tehakse peale analüüsi koostamist.

3.7.1. Olmevee- ja kanalisatsiooni varustus

Planeeringuala olmevesi (4 l/s) lahendatakse Keemikute tn De110 veetorst. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline. Planeeringuala reovesi (12 l/s) juhtida Keemikute tänavaga ristuvasse, Keemikute tn 7//9 kinnistut läbivasse DN300 kanalisatsioonitorusse. Vajadusel planeerida kogu planeeringuala teenindav reoveepumpla. Pumplale on ette nähtud sanitaarkaitsevöönd 20 m.

Ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustik planeeritakse avalikule tänavamaale. Liitumispunktid planeerida seadusekohased kuni 1m kaugusele väljapoole kinnistu (moodustatavate kinnistute) piiri, tänavamaale.

Tuletõrje vee tagamiseks planeeritakse veevarustus ringistada. AS-i Tallinna Vesi seisukohal on Keemikute tn de110 torustiku ringistamine Kallasmaa tn de110 torustikuga võimalik, kui lahendus kooskõlastada kinnistute omanikega, kelle maale ühisveevärgi toru planeeritakse. Planeeringus tähistatakse isiklikud kasutusõiguse alad planeeritava toru omaniku kasuks ja kaitsevööndid vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 76 (16.12.2005).

3.7.2. Sademevee ärajuhtimine

Sademeveed kõvakatetega pindadelt nagu katused, parkimisalad liiklusalad jms. kogutakse kokku ning juhitakse torustiku kaudu kraavi. Kraav asub kinnistu loodepoolses küljes. Parkimisaladelt sademeveed juhitakse torustikku läbi õli-liivapüüduuri. Sademevee vooluhulgad tuleb üldiselt reguleerida kinnistul. Ehitusprojektiga garanteerida väljalasu toimimine, vajadusel puhastada eesvoolukraavi või leida teine toimiv lahendus.

Tänavalt

Täpsem lahendus antakse projekteerimise käigus.

3.7.3. Soojavarustus

Lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele.

Käesoleval ajal Maardu linnas, Roobu II kinnistu vahetus läheduses AS Utilitas Tallinn kuuluv kaugküttevõrk puudub. Planeeritud ühenduskoht kaugküttevõrguga asub AS Utilitas Tallinn poolt projekteeritaval soojustorustikul DN250 Keemikute tänaval. Ühendatav soojuskoormus määratakse projekteerimise käigus (oriendeeruvalt 8 MW). Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht ning soojustorustiku kulgemisjoon lahendatakse planeerimise käigus. Olemasolevate soojustorustike väljavahetamise vajadus ja ulatus täpsustatakse peale detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneeringu soojusvarustuse skeem kooskõlastada AS Utilitas Tallinn võrguarendusosakonnas (tel 610 7184) ja anda üle üks eksemplar detailplaneeringu soojusvarustusega seotud materjalidest. Lõplik otsus kaugkütte kasutamise otstarbekuse kohta tehakse eelprojekti koostamise staadiumis.

Projekt363 OÜ	Faali kuupäev	Faali nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	7 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

3.7.4. Gaasivarustus

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele. Igale hoonele on nähtud ette oma katlamaja. Gaasivõrguga liitumise planeerida Roobu II kinnistul paikneva gaasireguleerkapp seadme (GRK) A-kategooria väljundilt. Lõplik otsus gaasi või kaugkütte kasutamise otstarbekuse kohta tehakse eelprojekti koostamise staadiumis.

3.7.5. Elektrivarustus

Lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele.

Roobu II detailplaneeringu ala paikneb kahe jaotusvõrgu ettevõtte Elektrilevi OÜ ja AS Maardu Elekter tööpiirkonnas.

Planeeringualal paiknev kõrgepingeliin likvideeritakse ja paigutatakse vastavalt AS-i Maardu Elekter tehnilistele tingimustele kaablikoridori väljaspoole planeeringuala.

Planeeringuala elektri tarnib AS Maardu Elekter vastavalt tehnilistele tingimustele. Võrguga liitumisel planeeritakse alale alajaam HEKA 2*1600kVA, koormusjaotuse keskpunkti lähedale. Alajaama toitmiseks planeeritakse kahe-ahelalise 6kV kaabelliinide servituut, pea-alajaamast (PAJ-3, Lao 33) Roobu II rajoonis planeeritava alajaamani (L=1150m);

Alajaamast on planeeritud uutele objektidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeeritakse kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektriote liitumiskilbist objektini planeeritakse maakaabliga.

3.7.6. Sidevarustus

Lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele.

Roobu II detailplaneeringuga piirneval alal paikneb Teliale kuuluv sidekanalisatsioon sidekaevudega. Sideühenduseks on planeeritud alale 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitross(id) alates Teliale kuuluvast sidekanalisatsioonist, vastavalt sobivast sidekaevust nr 6302 vt. Lisa1. Kortermajadele on planeeritud individuaalsed 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestused põhitrossist. Sidekaevudena tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla tuleb ette näha A kategooria kaablikaitsetorud seinapaksusega 4,8mm. Olemasolev sidekanalisatsioon ei jää projekteeritud hoonestuse alla. Projekteeritavad ja olemasolevad sidekaevud ei jää sõidutee alale. Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objektiülevaatus (avaldus saata aadressil jvpohja@boftel.com), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Ehitusprojektis näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega(kõnniteega) ühele tasapinnale.

3.7.7. Tänavavalgustus

Sõidu- ja kõnniteed valgustatakse vastavalt kehtivatele normidele ja ühendatakse võimalusel Maardu linna tänavavalgustuse võrku.

Kinnistuisene välisvalgustus ehitatakse välja koos kinnistu parkimisplatsidega ja tehnovõrkudega.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	8 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

3.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeerimisel arvestatakse Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele rajatakse 12,5 meetri laiune juurdepääsutee, mis on ette nähtud määrata avalikku kasutusse (antakse üle linnale). Mõlemal pool sõiduteed on planeeritud kõnniteed. Mahasõit juurdepääsuteele on kavandatud rajada avalikult kasutatavalt teelt, mis kulgeb kuni Keemikute avaliku kasutatava tänavani.

Planeeringuga nähakse ette uus liikluskorralduslahendus Keemikute tn ristmikule. Ristmik on lahendatud fooriga reguleeritud vasakpöörderajaga ristmikuna, kus Keemikute tn ületusel on jalakäijate ülekäigurajale ette nähtud ohutussaar. Ristmiku piirkonda on ette näidatud ka avatud bussitaskute rajamise võimalus. Lähim bussipeatus „Maardu kalmistu“ asub ristmikust ca 300 m kaugusel.

Parkimine toimub krundisisesele nii hoovides kui ka parkimismaja mahus. Parklad on liigendatud haljastusega.

pos. nr.	ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne)	norm. arvutus (korruselamute ala)	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Korterimajad	1-2 korter - 1,3 pk 3 ja enam - 1,5 pk	110x1,5=165 250x1,3=325	490
2	Korterimajad		16x1,3=21 32x1,5=53	76
3	Ridaelamud	2 korteri kohta	20x2=40	40
4	Ühiskondlik hoone	1/90 kuni 1/200	vastavalt projektile	lahendatakse projektiga
5	-			
Planeeritud maa-alal kokku				606

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	9 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

3.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

3.9.1. Servituudivajadus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi määramiseks kavandatavale pumplale, alajaamale ja kõikidele planeeritavatele tehovõrkudele kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks. Joonisel DP-05 ja DP-06 on näidatud ala tervikuna äärmiste tehovõrkude kaitsevööndi ulatuse järgi. Täpne asukoht ja ulatus selgub tehovõrkude tööprojektidega.

Pos 1 krundil määratakse servituudivajadus võrguvaldaja kasuks Pos T1 krundile planeeritud veetorustiku ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi alale, mis ulatub 2 m torustiku teljest ja ulatub osaliselt ka pos 1 krundile.

Pos 2 krundil määratakse servituudivajadus võrguvaldaja kasuks Pos T1 krundile planeeritud elektri kaabli kaitsevööndi alale, mis on 1 m kaabli teljest ja ulatub osaliselt ka pos 2 krundile. Servituudivajadus määratakse planeeritavale pumplale.

Pos 3 krundil määratakse servituudivajadus võrguvaldaja kasuks Pos T1 krundile planeeritud elektri kaabli kaitsevööndi alale, mis on 1 m kaabli teljest ja ulatub osaliselt ka pos 3 krundile.

Pos 4 krundil määratakse servituudivajadus võrguvaldaja kasuks Pos T1 krundile planeeritud elektri kaabli kaitsevööndi alale, mis on 1 m kaabli teljest ja ulatub osaliselt ka pos 4 krundile.

Pos 5 krundil määratakse servituudivajadus võrguvaldaja kasuks Pos T1 krundile planeeritud elektri kaabli kaitsevööndi alale, mis on 1 m kaabli teljest ja ulatub osaliselt ka pos 5 krundile. Samuti määratakse servituudivajadus planeeritavale alajaamale.

Pos T1 krundil määratakse servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks kõikidele planeeritavatele tehovõrkudele kaitsevööndi ulatuses:

- veetorustikule 2+2 m
- kanalisatsioonitorustikule 2+2 m
- survekanalisatsioonitorustikule 2+2 m
- sadeveekanalisatsioonitorustikule 0,4+0,4 m
- sidekaablile 1+1 m
- elektri kaablitele 1+1 m
- soojustorustikule 2m + 2m
- gaasitrassile 1m+1m

Samade parameetrite järgi määratakse detailplaneeringuga servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks ka väljaspool planeeringuala paiknevatele tehovõrkudele kuni liitumiseni. (Vt joonis DP-06)

3.9.2. Tehovõrkude kaitsevööndid

Ühiskanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	10 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;

Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;

Elektripaigaldise maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist, maismaal – 1 meetri sideehitistest;

Sajuveetoru ja kaevu kaitsevööndi ulatus on min. 0,4 m torust mõlemale poole;

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla vooluhulk >10m³/d, kuja 20 meetrit;

Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetri.

3.9.3. Seadusjärgsed kitsendused

C-kategooria gaasitorustikul on kaitsevöönd 2 m mõlemal pool torustiku telge, kokku 1546,81 m² planeeritavast kinnistust.

3.10. Muud planeeringu ülesannete elluviimise põhimõtted

3.10.1. Lisanduvad keskkonnariskid

Planeeringualal ei toimu tegevusi, mis keskkonda saastaksid. Teadaolevatel andmetel ei ole alal varem toimunud keskkonnaohtlike tegevusi ning seega puudub ka potentsiaalne reostusohu, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

3.11. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele, avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringulahendus vastab avalikele huvidele. Kavandatud on mitmeid avalikes huvides olevad väärtusi – nagu korrastatud linnaruum. Avalikult kasutatavaks saab ka uus rajatav tee.

3.12. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Kavandatud mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne, kuna tegemist on linnaruumi korrastamisega ning arvestatud piirkonna arenguvõimalustega nagu hoonete otstarve, suurus, kõrgus ja asukoht.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	11 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

4.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Uued hoonestusmahud planeerida liigendatult, arvestades võimalusel olemasoleva pinnamoe isäarasusi. Kavandatud uushoonetus peaks arhitektuurilt ja mahult uut elukeskkonda väärdama ja tekitama ühtse terviku.

- hoonestusmahud planeerida liigendatult, arvestades võimalusel olemasoleva pinnamoe isäarasusi
- haljastus vähemalt 30% , vähemalt 20% peab olema maapinnaga vahetult ühendatud haljastus
- hoonestusviis lahtine
- välisviimistluses ei tohi kasutada imiteerivaid materjale
- viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed materjalid (krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis) aga ka kaasaegsed fassaadiviimistlusmaterjalid (fassaadiplaadid, plekk-kassetid jms). Hooned peavad moodustama ühtse ansambli
- Katusekalle 0-20°.
- Kõrgem piire on lubatud ümbritsema vaid planeeritud ühiskondliku ehitise territooriumi (pos 4). Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit. Lubatud on kasutada hõredat laudist ja metallvõrku. Ridaelamu krunte on lubatud piirata madala kuni 1,2 m kõrguse laud- või võrkaiaga. Lubatud on ka haljaspiirded nii krundipiiril kui ka bokside vahel.

Täiendavalt võib (arvestades kavandatud ehitusõigust) rajada prügimajad, mille asukohad võivad olla väljaspool hoonestusalasid ning mille ehitisealune pind ei kuulu detailplaneeringus antud maksimaalse ehitisealuse pinna suuruse hulka ega ka maksimaalse hoonete arvu hulka, kuna tegemist on rajatistega. Täiendavalt võib rajada ka lahtiseid, kuid kaetud katusealuseid jalgratastele.

4.2. Tehnovõrkude projektide koostamise tingimused

Võrgud rajada EVS 843 „Linnatänavad“ kohaselt. Tehnovõrke ei tohi kavandada säilivate puude juurestike kaitsealadesse ja istutatavate puude kasvupinnasesse. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema planeeritud vastavalt standardi tabelile 10.2. Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale tuleb juurte kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalis, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetõid. Ehitusprojektide koostamiseks taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele on vajalikud võrguvaldajate arvamused.

4.3. Täiendavate uuringute vajadus

Hoonete projekteerimisel teostada geoloogilised uuringud.

4.4. Haljastus- ja keskkonnakaitsenõuded

Näha ette haljastus vähemalt 30% ulatuses elamumaa kinnistute pindalast, seejuures vähemalt 20% kinnistu pindalast peab olema maapinnaga vahetult ühendatud haljastus. Ridaelamubokside vahele on lubatud rajada haljaspiirdeid.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	12 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

Säilitada maksimaalsel määral olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust rühmadena. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada.

4.5. Müra leevendamise nõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

Elamute tehnoeadmete müra ei või ületada lähedalasuvate elamute välisterritooriumil sotsiaalministri 4.märts 2002. a määrus nr 42 § 7 punktis 1.2 sätestatud ekvivalentseid müratasemeid: 50 dB päeval ja 40 dB öösel ja atmosfääri kaitse seadus §56 lg4 Ke M määrus nr 71. Ehitusprojektis rakendada vajadusel müraleevendavaid meetmeid.

Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele. Ehitusprojektide koostamisel analüüsitakse olukorda täiendavalt.

4.6. Tuleohutusnõuded

Kinnistule ei ulatu ühegi ohtliku ettevõtte ohuala.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsisusklass on TP3. Tuletõrjeveri saadakse planeeritud tuletõrjehüdrantidest.

Planeerimise lahenduse aluseks on Vabariigi Valitsuse määrus 01.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“

Vastavalt hoone kubatuurile on ette nähtud väline tuletõrjeveri vajadus 10 l/sek. Konkreetseid mahud täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.7. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist käsitleb standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	13 / 14

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu II	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	14.09.2020
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

4.8. Radooniuringust tulenevad nõuded

Roobu II, Maardus paikneb kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse (50-250 kBq/m³).

Hoonete projekteerimisel arvestada radooni kaitsega so. kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi soovitage projekteerida selliselt, et radoonitõkketõkest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida). Selliselt on tagatud normidele vastav radoonitase hoones.

4.9. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

4.9.1. Insolatsioon

Piisav insolatsioon on tagatud kõigi 2- ja 3-korruseliste hoonete ida-, kagu-, lõuna-, edela- ja läänesuunalistel fassaadidel. Insolatsioon ei ole tagatud nende hoonete põhja- ja kirdesuunalistel fassaadidel, kuid tulenevalt hoonete väiksusest on korterites võimalik tagada piisav insolatsioon, kui igal korteril on aknad lisaks kirde- ja põhjasuunalistele fassaadidele ka teistes suunades asuvatel fassaadidel. Suuremate kortermajade enamikel fassaadidel piisav insolatsioon on tagatud. Hoonete projektide koostamisel, arvestada insolatsiooni uuringu tulemusi, ning vastavalt sellele koostada korterite lahendused.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	14.09.2020	190605_DP_Seletuskiri.docx	14 / 14