

MAARDU LINN, HARJU MAAKOND

**PIRNIPUU PST 46b KINNISTU DETAILPLANEERING  
DP ID 210320**



ARHITEKT: Urmas Muru  
(vol.arhitekt tase 7)

ARHITEKT: Gert Sarv.....

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme .....

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Maardu Linnavalitsuse 03.03.2020 korraldus nr 129 Pirnipuu pst 46b kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta
- Maakatastriseadus
- Ehitusseadustik
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Maardu linna üldplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 23.05.2008 a otsusega nr 170)
- Maardu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 - 2027 (vastu võetud Maardu Linnavolikogu 29.03.2016 otsusega nr 52).
- Maardu Linnavolikogu 28.06.2016 määrus nr 70 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused

### 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Harjumaa Maardu linn Pirnipuu pst 46b geodeetilised uurimistööd (OÜ Emerlin töö nr GA-067, teostatud september 2019, välja antud 28.09.2020);
- Maardu linn Pirnipuu pst 46b dendroloogiline hinnang (OÜ Aktiniidia töö nr 44/20, september 2020).

## 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Pirnipuu pst 46b katastriüksus paikneb Harjumaal **Maard linnas Muuga asumis** Pirnipuu pst, Pirnipuu põik, Leegi tee ja Hellerheina tee (Kirsipuu pst) vahelisel alal.

Juurdepääs Pirnipuu pst 46b katastriüksusele on Pirnipuu puistestelt.

Planeeringuala kaugus linnulennult lähimatest suurematest tõmbekestustest on: Tallinna kesklinn ca 12 km, Maardu ca 4,5.

Lähimad koolid ja lasteaiad, päevakeskus, tervisekeskus jm kultuuriasutused paiknevad Maardus, Viimsis, Loo alevikus lähim kauplus on Altmetsa tee ja Muuga tee ristmikul. Kuid tunduvalt rohkem võimalusi pakub siiski Tallinn.

Lähimad bussipeatused paiknevad planeeringualast loodesuunas Õunapuu pst ja Ploomipuu pst nurgas („Õunapuu puistee“).

Detailplaneeringuala lähipiirkonna kruntide suurused on vahemikus ca 950 m<sup>2</sup> ... 1300 m<sup>2</sup>.

Lähipiirkonna elamud, aiamad ja nende abihooned on väga erineva arhitektuuriga. Piirkonna hoonestusviis on lahtine, ühel krundil paikneb reeglina elamu või aiama ja kaks või kolm abihoonet.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav katastriüksus paikneb olemasoleva hoonestusega aedlinna-tüüpi asumis.

Põhihoonete ehitusalused pinnad jäävad ca 100m<sup>2</sup> - 400m<sup>2</sup> piiresse. Piirkonna elamukruntide hoonestus on suhteliselt erilmeline.

#### Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Vastavalt Maardu Linnavalitsuse 03.03.2020 korralduse nr 129 p-le 1 on Pirnipuu pst 46b kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk ehitusõiguse määramine paariselamu püstitamiseks, maa kasutamise otstarbe muutmine ärimaast elamumumaaks, juurdepääste asukoha määramine, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Planeeringuala pindala on ca 0,16.

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

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

Pirnipuu pst 46b katastriüksus paikneb Maardu linna loodeosas, Muuga aedlinna asumis, st et planeeringuala kontaktal on hoonestatud väikeelamutega ja aiamadega ning nende abihoonetega.

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

| pos nr | lähiaadress      | katastritunnus | sihtotstarve | pindala             |
|--------|------------------|----------------|--------------|---------------------|
| 1      | Pirnipuu pst 46b | 44601:002:0150 | 100% ärimaa  | 1559 m <sup>2</sup> |

Planeeringuala katastriüksus on hoonestamata.

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

Planeeringuala piirneb:

- põhjasuunast Pirnipuu puiestee L1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:002:0326);
- idasuunast Pirnipuu pst 46c hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:002:0169);
- kagunurgast Pirnipuu pst 46 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:002:0260);
- lõunasuunast Hellerheina tee 35 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:002:0179);
- edelasuunast Hiireherne tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:001:0481);
- läänesuunast Hellerheina tee L2 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:001:0753).

Väikeelamuala on hoonestatud põhiliselt üksikelamute ja abihoonetega.

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

Juurdepääs Pirnipuu pst 46b on Pirnipuu puiesteelt.

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

Pirnipuu pst 46b katastriüksuse põhjapiiril paiknevad olemasolevad liitumispunktid piirkonna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni torustikega.

Käesoleval ajal Pirnipuu pst 46b katastriüksusel ühendus elektrivarustusega puudub.

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

Pirnipuu pst 46b katastriüksus on ebakorrapärase ristküliku kujuline maatükk. Ala maapind on suhteliselt tasase reljeefiga abs kõrgused vahemiku 14.05 ... 14.85.

Pirnipuu pst 46b katastriüksusel paikneb varasemalt lammutatud hoone vundamendi vare. Pirnipuu pst 46b katastriüksust läbivad sõidutee lõigud, suurem osa alast on rohumaa, ida- ja lõunaosal kasvab puid ja puudegruppe, põõsaid.

Alal kasvava puittaimestiku kohta on Aktiniidia OÜ koostanud dendroloogilise hinnangu.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud. Puude alla on ilmselt naaber-kinnistute omanike poolt kuhjatud aiajäätmeid jms prahti.

### 3.7. Kehtivad piirangud.

Pirnipuu pst 46b kinnistule seab piirangu katastriüksuse elenurka läbiv ja loodenurgale ulatuv transpordimaal paikneva veetoru kaitsvöönd (koridori laius 2+2m) ning kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi ulatus (koridori laius 10+10m).

## 4. PLANEERINGUETTEPANEK.

### 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.

**Maardu linna üldplaneeringu** kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Muuga elupiirkonna pere- ja ridaelamute juhtotstarbega alal on uue hoonestuse rajamise tingimused:

- krundi suurus vähemalt 900m<sup>2</sup>
- krundi täisehitus kuni 25%
- maksimaalne korruselisus kuni 2
- parkimine omal krundil.

### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on Pirnipuu pst 46b 100% ärimaa sihtotstarve **ette nähtud muuta 100% elamu-maaks**, katastriüksuste piiri ega pindala 1559 m<sup>2</sup> muutmist ei ole ette nähtud.

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohaselt on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaazide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aia-majaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Siseministeeriumi „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“) kohaselt määratakse detailplaneeringu alusel Pirnipuu pst 46b krundile kasutamise sihtotstarbed:

- EP** – elamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa
- või
- EPk** – kahele leibkonnale kavandatud elamu maa.

### 4.3. Krundi ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud elamumaa sihtotstarbega Pirnipuu pst 46b krundile määratud ehitusõigus järgmiselt:

- krundi kasutamise otstarve: EP või EPk
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 390 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim suletud brutopind\*: 585 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 üksikelamu või kaksikelamu ja 2 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu - kuni 2 maapealset korrust  
abihoone 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 9,0m  
abihoone kuni 3,0m

Kavandatavate hoonete ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

- 11101 üksikelamu
- 11102 kaksikelamu
- 12744 elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaz ja saun

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

*\*Majandus- ja taristuministeri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 20 kohaselt on suletud brutopind*

*(1) Korruse suletud brutopind on mõtteline horisontaalne tasapind, mis asub korrust ümbritsevate välispiirete välispinna viimistlusest või, kui piirdes on ava või kujunduslik element, siis välispiirdeid ühendavast mõttelisest joonest seespool.*

*(2) Suletud brutopinna sisse ei arvestata rõdu, lodža, terrassi, estakaadi, välistrepi ja muu taolise pinda.*

*(3) Kui hoones on mitut korrust osaliselt või täielikult läbiv ruum või ruumi osa ehk aatrium, arvatakse selle pind ühekordselt selle korruse suletud brutopinna hulka, millega samas tasapinnas paikneb ruum või ruumi osa põrand.*

*(4) Kui hoones on mitut korrust ühendav liftišaht või ava lifti jaoks, arvatakse selle pind suletud brutopinna sisse kõigil lifti liikumisteele jäävatel korrustel.*

*(5) Hoone suletud brutopind on kõigi korruste suletud brutopindade summa.*

**Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned või hoone sarnased rajatised peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.**

#### **4.4. Hoonestusala määramine.**

Käesolevas detailplaneeringus on elamukrundile määratud hoonestusala krundi piirist 5m kaugusele, va põhjapoolsest piirist - 6 m kaugusele.

#### **4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.**

##### **4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.**

Naaberkiinnistute hooned on ehitatud erinevatel aegadel, on suhteliselt eriilmelised ja arhitektuuriliselt erineva väärtusega. Planeeritavad hooned peab sobima väljakujunenud arhitektuursesse miljöösse. Kavandatud hoonete (elu- ja abihooned) komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö. Hooned peavad need olema kujundatud hea maitsega. Krundile kavandatav abihooned ja piirded peavad sobituma elamuga.

**Katusekalle ja tüüp:** kuna lähipiirkonna hoonete arhitektuur on väga erinev, siis on käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonete lubatud katusekalle elamul on 0° - 20° või 30° – 50° ning abihoonetel 0 - 30°. Katusekujud: lamekatus, kahepoolse kaldega, kelpkatus või nn pult-katus. Väiksemad hooneosad võivad olla väiksema katusekaldega, kuid ühel hoonel ei tohiks kasutada rohkem kui kahte erinevat katuse kallet.

**Välisviimistluses kasutada** naturaalseid materjale, nt tellis või silikaatkivi, paekivi, betoon, krohv, puit jms või nende sobivaid kombinatsioone.

Välisviimistluses on keelatud kasutada, plastikut ning puitu imiteerivaid materjale. Lubatud ei ole ümarpalk viimistlusega fassaadid.

Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke värvitoone. Värvide valikul vältida kirkaid värvitoone.

##### **4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.**

Käesolevas detailplaneeringus on piire kõrgusega kuni 1,5m lubatud püstitada üldjuhul elamukrundi piirile, **va katastriüksuse edelanurgas ja loodenurga piiril, kus piire on pubatud rajada väljaspoole veetoru katsevööndit.**

Piire lahendada sobivas koosluses elamuga. Lubatud on hõredad puitlipp-piirded või metall-varb või metall-võrk - (paneel) piirded. Võrkpiire on soovituslik „peita“ dekoratiivhekki.

**Lubatud ei ole tihe piire või müüritis.**

Kaksikelamu püstitamise korral ei ole lubatud krundi jagamiseks piirde rajamist.

Piirdeaia joonised esitada hoone ehitusprojekti, kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

**4.6. Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine.**

Planeeritud elamumaa krundile on juurdepääs ette nähtud avalikult kasutatavalt kahesuunalise liiklusega Pirnipuu puistest.

Parkimine, min 2 või 2 + 2 kohta, peab olema lahendatud omal krundil selleks krundile rajataval parkimisplatsil ja/või garaažis.

Avalike tänavate ääres parkimine ei ole lubatud.

Planeeritud teed ja platsid rajada miljöösse sobiva kattega, nt tänavakivisillutis, graniitsõelmed vms..

**4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.**

OÜ Aktiniidia on koostanud 2020-aasta septembris Pirnipuu pst 46b dendroloogilise hinnangu (töö nr 44/20).

Ala ülevaatus käigus ei leitud vaadeldavalt kinnistult looduskaitse väärtusega objekte.

Vastavalt dendroloogilise hinnangu aruandele moodustavad väärtuslikuma osa olemasolevast kõrghaljastusest seitse harilikku tamme ja üks euroopa lehis. Üle poole hinnangus kirjeldatud dendroloogilistest objektidest on keskmise haljastusliku väärtusega. Kokku registreeriti vaadeldaval alal kuus puittaimede taksonit, millest viis on kodumaised liigid.

III väärtusklassi määrati 16 dendroloogilist objekti (12 vaadeldaval kinnistul, 4 naaberkinnistutel). Need kõik on haljastuse seisukohast olulised puittaimed, mis on soovitatav võimaluse korral säilitada

IV väärtusklassi kuulub 12 dendroloogilist objekti. Siia väärtusklassi kuuluvad allasurutud seisundis või mitmesuguste kahjustuste või vigastustega puud. Need kõik on väheväärtuslikud puud või põõsad, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada.

V väärtusklassi määrati üks murdunud puu.

Kuna puud ei ole alale sihipäraselt istutatud, on puudegrupp kohati liiga tihe ja seetõttu on paljud puud kas pikalt laasunud või ühepoolsete võradega. Madala haljastusliku väärtusega (IV väärtusklassi kuuluvaid) puid võib säilitada kui biomaasi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud planeeritud elamukrundi haljastus kujundada aedlinna-tüüpi haljastusena. Säilitada võimalusel krundil kasvavaid väärtuslikke puid.

Täiendava kõrghaljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada lähipiirkonnas looduslikult levinud sobivaid liike. Istutavad puud peavad olema sobilikud antud miljöösse. Eelistada tuleks pikaealisi puid.

Likvideeritavate III (ja kõrgema) väärtusklassi puude asendusistutus teostada oma kinnistu piires; täpsustav puude likvideerimise nimekirj esitada hoone ehitusprojekti, esitada istutatava kõrghaljastuse liigiline koosseis ja istikute arv; istutustööd peavad olema teostatud enne elamule kasutusloa taotlemist.

Krundisest teede ja platside katetena kasutada antud piirkonnale omaseid materjale nagu nt paekiviplate, graniitsõelmed, kruusa, puitu, lubatud ka betoonkivi.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Maardu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Elamu ehitus ja ekspluatatsioon ei tekita ümbrusele keskkonnakahjustusi. Olmejäätmete kogumine toimub elamumaa krundil, mis peab vastama Jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt Jäätmehoolduseeskirjale tuleb vanapaberit, pappi ja biolagunevaid jäätmeid koguda eraldi konteinerites. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaolmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

**4.8. Tuleohutusabinõud.**

Hoonestuse kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Detailplaneeringus on hoonete lubatud min tulepüsivusklass TP3. Tulepüsivusklass täpsustada hoonestuse ehitusprojekti.

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonetusala ja naaberkinnistutel paiknevate hoone vahelised kujud on suuremad kui 8m.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määrata hoonete ehitusprojektides.

Kavandatud hoonete kubatuurid on sellised, millele piisab nõutavast normvooluhulgast 10 l/s 3 tunni vältel. Tulekustutusvesi saadakse piirkonna ühisveevarustuse hüdrantidest.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

#### **4.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.**

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Elamu ehitusprojekti esitada krundipiirete täpne lahendus.
- Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue elamu ehitusprojekti koostamiseks teostada **radooni-riski uuring**. Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ning maapinnas radoonitasemete määramise ning radooniohtlikkuse hinnangu nõudeid ja soovitusi. *Soovitav projekteerida/kasutada vundamendialust tuulutussüsteemi tagamaks radooni väljapääsu hoone alt. Eluhoone peab olema ehitatud hea kvaliteediga. Vajalik on kõikide läbiviikude (postide, kommunikatsioonide) hermetiseerimine, hoone hea ventilatsioon jms.*
- Elamu ehitusprojekti koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ ja Eesti standardiga EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Planeeritud hoonete kavandamisel arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Hoone min tulepüsivusklassi TP-3, täpsustada ehitusprojekti.
- Tagada tuletõrjetechnika juurdepääs hoonele vähemalt kolmest küljest.
- **Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Planeeringuala sõiduteed ja parkimisplatside projekteerida vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linatatänavad“ nõuetele.
- Ehitusprojekti lahendada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Hoone ehitusprojekti anda sademevee ärajuhtimise täpne lahendus.
- Hoone ehitusprojekti esitada likvideeritavate puude asendusistutus ja liigiline koosseis.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.

### **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.**

#### **5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.**

Käesoleva detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi 28.09.2020 tehnilised tingimused nr PR/2063453-2.

Piirkonnas on normaalolukorras tagatud vabarõhu 2x hoonestusele, tulekahju olukorras 100 kPa. Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Hellerheina tn ja Parkheina tn ristmikul paiknevast hüdrantist.

Kavandatud kaksikelamu arvestuslik veevajadus on üksikelamu puhul 0,3 m<sup>3</sup>/d ja kaksikelamu puhul 0,6 m<sup>3</sup>/d. Elamukrundi olme- ja reovee sekundilised vooluhulgad (l/s) täpsustada ehitusprojekti koostamisel. Kinnistu olme- ja reoveeühendised peavad olema dimensioneeritud vastavalt projekteeritavatele arvutuslikele vooluhulkadele. Vajadusel tuleb kinnistu olemasolevad tarnetorud rekonstrueerida suuremale läbimõõdule.

Pirnipuu pst 46b hoonestatava krundi olmevesi on tagatud Pirnipuu pst maa-alal de 63 veetorst. Veevarustuse olemasolev liitumispunkt paikneb Pirnipuu puistee maa-alal.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Pirnipuu pst 46b hoonestatava krundi reovee ärajuhtimine on tagatud Pirnipuu pst maa-alal de 160 kanalisatsioonitoru baasil. Pirnipuu pst 46b kinnistu reoveekanalisatsiooni olemasolev liitumispunkt paikneb Pirnipuu puistee maa-alal.

**Hoone ehitusprojekti veerustuse ja kanalisatsiooni osa koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused.**

Pirnipuu pst 46b katastriüksuse edelanurka läbib ja loodenurgale ulatub transpordimaal paikneva veetoru kaitsvöönd (koridori laius 2+2m).

Vastavalt veetoru omaniku, AS Maardu Vesi ja Pirnipuu pst 46b kinnistu omaniku kokkuleppele nimetatud toru ümber tõstmis käesolevas detailplaneeringus ette ei nähta. Pirnipuu pst 46b kinnistule on ette nähtud servituudi/isikliku kasutusõiguse sedamine veetorule võrguvaldaja (AS Maardu Vesi) kasuks.

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

Piirkonnas puudub sademevee ühiskanalisatsioonitorustik. Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Pirnipuu pst 46b detailplaneeringu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaaživete hulk. Suure pindalaga kõvakatttega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljastatud. Sademevesi on ette nähtud hajutada omal krundil ja immutada pinnasesse naaberkinnistu huve kahjustamata. Liigvesi on võimalik juhtida Hellerheina tee ja Kirsipuu tee ääres paiknevasse kraavi vastava drenaažitoruga.

**Hoone ehitusprojekti liigvee ärajuhtimise osa koostamiseks taotleda omavalitsuselt täpsustavad tehnilised tingimused.**

### **5.3. Elektrivarustus.**

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 30.12.2019 tehnilised tingimused nr 340458.

Elektrienergia tarbijateks on 1 üksiklamu või kaksiklamu peakaitsega 3 x 25 A või 2 x (3 x 25 A).

Pirnipuu pst 46b planeeringuala elektrienergiaga varustustamine on ette nähtud Pirnipuu puistee maa-alale, Pirnipuu pst 46b Katastriüksuse piirile paigaldatavast jaotus- ja liitumiskilbist, mille toide on kavandatud 0,4 kV maakaabliga sisselõikega olemasolevasse kaablis nr 1570.

Elektritoide liitumiskilbist objektini rajada maakaabliga.

**Hoone ehitusprojekti elektrivarustuse osa koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.**

### **5.4. Tänavavalgustus.**

Käesolevas detailplaneeringus planeeringuala ümbritevate tänavate valgustust ei käsitleta.

### **5.5. Telekommunikatsioonivarustus.**

Käesolevas detailplaneeringus sidevarustust ei käsitleta.

### **5.6. Soojavarustus.**

Hoone kütte on kavandatud erinevate lokaalsete kütmissüsteemidega, nt maaküte (horisontaalkolektoriga), õhksoojuspump, puuküttega ahjude ja/või kaminatega, päikesepaneelidega jms või erinevate küttesüsteemide kombinatsiooniga. Kütte lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

## **6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.**

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahelisele kokkuleppele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenerivõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud. Samuti tuleb enne hoone ehitusloa taotlemist sõlmida servituutidest juurdepääsutee osas kinnistu omanikega, kelle maakasutust see puudutab.