**Projekti koosseis**

1. Seletuskiri ja joonised. Köide I

**Köite koostajad**

**Amet Nimi**

Projekti juht Mati Puusepp

Juhtarhitekt Ludmilla Raun

Arhitektuuriosakonna juhataja asetäitja Peep Urb

Vanemarhitekt Juliana Dupper

Insener Kairi Tiitsmann

Insener Arnu Torim

**Sisukord**

[I SELETUSKIRI 4](#_Toc208286133)

[1. Sissejuhatus 4](#_Toc208286134)

[2. Lähteolukord 4](#_Toc208286135)

[3. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed 5](#_Toc208286136)

[4. Planeerimislahendus 5](#_Toc208286137)

[5. Liikluskorraldus 6](#_Toc208286138)

[6. Majandus- joogiveevarustus 6](#_Toc208286139)

[7. Kanalisatsioon 7](#_Toc208286140)

[7.1. Olmereovesi 7](#_Toc208286141)

[7.2. Sademevesi 7](#_Toc208286142)

[8. Elektrivarustus 7](#_Toc208286143)

[9. Side 7](#_Toc208286144)

[10. Soojusvarustus 7](#_Toc208286145)

[11. Tuleohutus 7](#_Toc208286146)

[12. Keskkonna- ja tervisekaitse 8](#_Toc208286147)

[13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed 8](#_Toc208286148)

II LISAD

1. Maardu LV korraldus detailplaneeringu algatamise kohta

2. Detailplaneeringu lähteseisukohad

3. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused

4. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused

5. AS Maardu Vesi tehnilised tingimused

6. AS Eraküte Maardu osakond tehnilised tingimused

7. Orumetsa tn 5B katastriüksuse plaan

8. Väljavõte kinnistusregistrist

9. Õiend õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamistaotluse või kompenseerimise

kohta

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem

2. Linnaehitusliku analüüsi ja funktsionaalsete seoste skeem

3. Tugiplaan

4. Põhijoonis

5. Tehnovõrkude koondplaan

6. Orumetsa tn 5 elamu insolatsioonitingimused (sinine maja)

7. Orumetsa tn 5 elamu insolatsioonitingimused (punane maja)

8. Orumetsa tn 11/Kallasmaa tn 14 elamu insolatsioonitingimused

9. Kallasmaa tn 12 elamu insolatsioonitingimused

10. Vaade planeeritavale elamule Kallasmaa tänavalt

# I SELETUSKIRI

# 1. Sissejuhatus

Orumetsa tn 5B kinnistu ja lähiala detailplaneering on koostatud OÜ MEDATA CONSULT tellimusel ja vastavuses lähteseisukohtadega, mis on väljastatud Maardu Linnavalitsuse poolt.

Planeeritava ala mõõdistuse ja alusplaani koostas OÜ Gesenk.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- Orumetsa tn 5B kinnistu ja lähiala kasutustingimuste ja ehitusõiguse määramine

- olemasoleva tehnilise infrastruktuuri täiendamine

- liikluskorralduse lahendamine

- servituutide vajaduse ja ulatuse määramine

- planeeritava ala haljastuse, heakorrastuse ja keskkonnakaitselise lahenduse

koostamine.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Planeerimisseadus (RT I 2002)

2. Maardu linna ehitusmäärus (kinnitatud Maardu Linnavolikogu 29.07.2003

määrusega nr 25)

3. Maardu linna üldplaneering

4. Maardu LV lähteseisukohad Orumetsa tn 5B kinnistu ja lähiala detailplaneeringu

koostamiseks

5. OÜ Medata Consult arenduskava Orumetsa tn 5B kinnistule.

# 2. Lähteolukord

Planeeritav ala asub Maardu linna Kallavere elupiirkonnas. Planeeritava ala suurus on 0,49 ha, mis piirneb: põhjast Orumetsa tänavaga; idast Orumetsa tn 7, Orumetsa tn 5a, Orumetsa tn 5 kinnistutega; lõunast Langu tn 4 ja Kallasmaa tn 10 kinnistutega ning läänest Kallasmaa tn 12, Kallasmaa tn 14 kinnistutega ja Kallasmaa tänavaga.

Orumetsa tn 5B krundil asuvad garaažiboksid, krundi lääneosa on haljastatud kaskedega.

Autotranspordi juurdepääs krundile on Orumetsa ja Kallasmaa tänavalt.

Planeeritav ala on tasane absoluutkõrgustega 30.22 kuni 31.16 m.

# 

# 3. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed

Maardu linna üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala Kallavere elupiirkonnas korterelamute alal. Ala juhtfunktsiooniks on vastavalt arendatavale suunale korterelamute maa, kõrvalfunktsiooniks esimestel korrustel ärimaa ja üldkasutatavate hoonete maa.

Nimetatud korterelamu maa on linna üldplaneeringu tähenduses enam kui kahekorruseliste ja rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega alal. Alale võivad jääda korterelamuid teenindavad ehitised s.h teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ja rajatised.

# 4. Planeerimislahendus

Planeeringuga on kavandatud kümnekorruselise korterelamu ehitamine Orumetsa tn 5B krundile.

Korterelamus on esimene korrus ärifunktsiooniga (kaubandus-, teenindusettevõtted, bürood), üheksa elamiskorrust ning üks maa-alune parklakorrus.

Hoone ehitusalune pind on 585 m2, kubatuur 15300 m3.

Krundi idaosa on planeeritud katta murukiviga, ülejäänud hoonestusest vaba pind haljastada muruga, katta betoonkividega või asfalteerida. Kõrghaljastust on kavandatud istutada krundi äärealadele.

Eraldi krundid on moodustatud korterelamute kruntidevahelisele riigimaale aadressiga Kallasmaa tn 12a ja Orumetsa tn lõik 1.

Kallasmaa tn 12a krundile on planeeritud üldkasutatav haljasala koos laste mänguväljakutega, krunti läbivad juurdesõiduteed Orumetsa tn 5A ja Orumetsa tn 5B kruntidele. Moodustatud krunt on kavas munitsipaliseerida.

Kruntide ehitusõigus (sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, ehitusalune pindala ja kõrgus) on esitatud põhijoonisel ja eraldi tabelina (vt tabel 1).

**Krundi ehitusõigus**

Tabel 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | Hoonete | Hoonete | Hoonete | Maa sihtotstarve | |
| Jrk  nr | Krundi aadress | Krundi  planeeri-tud suurus  (m²) | suurim ehitus-alune  pind  (m²) | suurim  lubatud  korruse-  lisus/  kõrgus (m) | suurim  lubatud  arv  krundil | Detail-  planeerin-gutes | Katastri-  üksus-tes |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Orumetsa tn 5B | 1603 | 590 | 10/30 | 1 | Ä 10%  EK 90% | Ä 10%  E 90% |
| 2. | Kallasmaa tn 12a | 2901 | - | - | - | Ümr 100% | Ü 100% |
| 3. | Orumetsa tn  lõik 1 | 194 | - | - | - | LT 100% | L 100% |

Detailplaneeringutes kasutatav maakasutuse sihtotstarve:

Ä - kaubandus- ja teenindushooned

EK - vähemalt kolmekorruseline mitme korteriga elamu

Ümr - park, muruväljak iseseisva katastriüksusena

LT - tee, tänav

Katastriüksuse sihtotstarve

Ä - ärimaa

E - elamumaa

Ü - sotsiaalmaa

L - transpordimaa

# 5. Liikluskorraldus

Orumetsa tn 5B krundile on planeeritud autotranspordi juurdepääsud Orumetsa ja Kallasmaa tänavalt läbi moodustatava Kallasmaa tn 12a krundi.

Kallasmaa tn 12a krundi kaudu on ette nähtud autode juurdesõit kauplusele Orumetsa tn 5A krundil.

Normidekohane parkimine on lahendatud Eesti standardi EVS 843:2003 „Liiklustänavad“ nõuetest lähtuvalt Orumetsa tn 5B krundil.

# 6. Majandus- joogiveevarustus

Planeeritava korterelamu majandus-joogivee arvestuslik vajadus on ~10 m3/d.

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Maardu Vesi tehnilistele tingimustele 18.04.2008 nr 426 Orumetsa tänava ühisveevärgi torustikust.

# 7. Kanalisatsioon

## 7.1. Olmereovesi

Olmereovee arvutuslik vooluhulk planeeringualalt on 10 m3/d.

Olmereovesi krundilt juhitakse Orumetsa tänava reoveekollektorisse

vastavalt AS Maardu Vesi tehnilistele tingimustele 18.04.2008 nr 426.

## 7.2. Sademevesi

Sademevee arvutuslik vooluhulk Orumetsa tn 5B krundilt on 8,5 l/sek.

Sademevesi Orumetsa tn 5B krundilt juhitakse Orumetsa tänava sademeveekollektorisse vastavalt AS Maardu Vesi tehnilistele tingimustele 18.04.2008 nr 426.

# 8. Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste nr 117199 10.05.2007 järgi on korterelamu elektrienergiaga varustamine planeeritud 10/0,4 kV alajaamast nr 1726 Langu tn 4.

# 9. Side

Vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr 6365322 19.06.2007 on korterelamu sidevarustus lahendatud lähtuvana Kallasmaa tänava äärsest sidekaevust nr 8884.

# 10. Soojusvarustus

AS Eraküte tehniliste tingimuste 08.05.08 nr TT/DP-4 järgi on korterelamu liitmiseks Maardu linna kaugküttevõrguga planeeritud ühendustorustik kõrvaloleval riigimaal olevalt kaugküttetorustikult.

Planeeritava korterelamu soojusvarustuse välisvõrgu koormus on 663 kW.

# 11. Tuleohutus

Planeeritud tuletõrjevee vajadus on:

* välistulekustutuseks 15 l/sek
* sisetulekustutuseks 2 juga 2,5 l/sek
* automaattulekustutuseks 18 l/sek

Tuletõrjevee allikaks on tuletõrjehüdrandid Orumetsa ja Langu tänaval.

# 12. Keskkonna- ja tervisekaitse

Orumetsa tn 5B krundi idaosa on planeeritud katta murukividega, ülejäänud hoonestusest, betoonkivi- ja asfaltplatsidest vaba pind haljastada muruga. Kõrghaljastust on kavandatud istutada krundi äärealadele.

Eraldi krunt on moodustatud üldkasutatavale haljasalale koos laste mänguväljakutega korterelamute kruntidevahelisele riigimaale.

Planeeringualal puudub vajadus keskkonnamõju hindamise või riskianalüüsi koostamiseks, sest kavandatava tegevuse (korterelamu) keskkonnamõju on minimaalne.

Planeeritaval alal puuduvad kaitse alla võetud maa-alad või üksikobjektid.

Jäätmekäitluse korraldamiseks peab krundil olema liigiti kogutavate jäätmete mahutid.

Kallavere elupiirkonnas ei ole teadaolevalt radoonitaseme mõõtmisi elamutes läbi viidud. Naabervalla Jõelähtme suhteliselt suurest keskmisest radooni aktiivsuskontsentratsioonist tulenevalt võib eeldada, et Kallaveres on see näitaja samas suurusjärgus (200-250 Bq/m3). Vastavalt Eesti Standardile EVS 839:2003 „Sisekliima“ peab aasta keskmine radooni sisaldus elu-, puhke- ja tööruumides olema väiksem kui 200 Bq/m3. Sellest lähtuvalt on vaja detailplaneeringule järgneva hoone projekti mahus teostada radoonitaseme mõõtmisi. Hoone projektis peab olema radooni levikut hoonetesse tõkestavad meetmed. Samuti on vaja projekteerida hea ventilatsioon, et hoonetesse kogunev radoon ruumidest välja viia.

Planeeritavast korterelamust tulenev insolatsiooni prognoos ümberkaudsetele elamutele on esitatud joonistes.

# 13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

* hoone ja juurdepääsude hea valgustus
* videovalve, alarmseadmed, liikumisandurid
* vastupidavad uksed, aknad ja lukud
* haljastuse rajamine, mis ei soodusta kriminogeense elemendi varjevõimalusi.