

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)	3
1.1 Planeeringu koostamise alused	3
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid	3
1.2.1 Õigusaktid	3
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud	3
1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal	3
1.2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud	3
1.2.5 Tehnilised tingimused	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID (KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS NING PLANEERITAVA SOBIVUS ALALE)	4
4. PLANEERINGUS KAVANDATU	5
4.1 Vastavus üldplaneeringule	5
4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	5
4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele	6
4.4 Keskkonnakaitse	6
4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi	6
4.4.2 Haljastuse ja heakord	6
4.4.3 Jäätmekäitlus	7
4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus	7
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	7
4.8 Elamu soojavarustus	9
5. TULEOHUTUSNÕUDED	9
6. DETAILPLANEERINGU ELLU RAKENDAMISE KAVA	10

JOONISED

Situatsiooniskeem leht 01	M 1:2000
Tugiplaan leht 02	M 1:500
Detailplaneeringu põhijoonis leht 03	M 1:500
Tehnovõrkude koondplaan leht 04	M 1:500

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Kinnistute omaniku Tarmo Ilo taotlus detailplaneeringu algatamise kohta 15.02.2021.

Maardu Linnavalitsuse 09.juuni 2021 korraldus nr 445 Raudkivi tn 2a kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine.

1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Maardu linna jäätmehoolduseeskiri
- Sotsiaalministri 04. märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Maardu linna üldplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 a. otsusega nr 170);

1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal.

Puuduvad

1.2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud OÜ Aakermäe poolt, töö nr 3790, mõõdistatud jaanuaris 2021

1.2.5 Tehnilised tingimused

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr374166 ja 384006
- Telia AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused Nr 35378524
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 07.06.2021 PR/2126117-1
- Enefit OÜ side tehniliste tingimuste joonis 22.okt.2021

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala (Raudkivi tn 2a//Uus-Muuga pst 1b) katastritunnusega 44602:001:0116 asub Maardu linna Muuga elumupiirkonnas, kinnistu suuruseks on 1890 m², sihtotstarve on 100% elamumaa.

Kinnistu piirneb põhjast ja kirdest munitsipaalomandis oleva „Kivileete tänav“ kinnistuga, kus asub Raudkivi tänav. Sõidutee ja kinnistu piiril on kuivenduskraav; läänes ja edelas asub Uus-Muuga puistee L1 kinnistu, mis on munitsipaalomandis. Planeeritava kinnistu ning sõidutee vahel asub kuivenduskraav; lõunas ja kagus piirneb planeeritav ala kahe eraomandis oleva kinnistuga: Raudkivi tn 2 ja Uus-Muuga pst 1a. Raudkivi tn 2 kinnistul asub üksikelamu, Uus-Muuga pst 1a kinnistul aga aiamaja;

KITSENDUSED Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus vastavalt 01.08.2012.a. sõlmitud lepingu punktile kolm (3) ning lepingu lisadeks olevatele plaanidele. Isiklik kasutusõigus näidatud tugiplaanil.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID (KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS NING PLANEERITAVA SOBIVUS ALALE)

Planeeritava ala kontaktvööndina on arvestatud planeeritava kinnistu lähiümbrust. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestus sobib jätkama ümbruskonnas välja kujunenud väikeelamu kvartali hoonestust.



Foto Maa-ameti fotolaost

Ümbruskonna teeninduseks vajalikud sotsiaalobjektid asuvad Maardu linnas. Lähim kool ja lasteaed on samuti Maardu linnas.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneering koostamise eesmärgiks on vastavalt Maardu Linnavalitsuse 09. juuni 2021 korraldusele nr 445 lisale

- ehitusõiguse määramine kolme korteriga ridaelamu ehitamiseks;
- tehnovõrkude liitumispunktide asukoha määramine;
- parkimise põhimõtteline korraldamine ja juurdepääsude määramine;
- haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- keskkonnavalaste tingimuste sätestamine;
- servituutide vajaduse ja ulatuse määramine;
- ümbertõstetavate tehnotrasside asukoha määramine.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt kehtivale Maardu linna üldplaneeringule (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 a. otsusega nr 170) asub Raudkivi tn 2//Uus-Muuga maaüksus Muuga elamupiirkonnas (tiheasustusega alal), mille kohaselt on peamine maakasutuse juhtotstarve pere ja ridaelamute maa (EV).

Planeeringulahenduses maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta ning lahendus vastab linna arengusuundadele ja kehtestatud Maardu linna üldplaneeringus sätestatud tingimustele ning põhimõtetele.

4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Krunt pos.1

Ehitusõigus

Krundi suurus	1890 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ridaelamu maa (Eer) 100%
Hoonete suurim lubatav arv krundil:	1 ridaelamu/ 3 abihoonet
Hoonete suurim lubatav kõrgus maapinnast:	9,0 m elamu; 5,0 abihoone
Hoonete korruselisis maapealne/maa-alune	2/0
Hoonete alune pind /ehitisalune pind	450 m ²
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind	800 m ²
Parkimine on lahendatud omal krundil	6 kohta

4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Krundile võib rajada kuni kahe maapealse korrusega elamu, kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 9 m ja kolm ühekorruselist abihoonet (autode varjualune, kuur, jalgrattahoidla ja muud analoogsed mitteleuruumid) hoone kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 5 m;

- Fassaadi viimistlusmaterjal: on lubatud kasutada naturaalseid materjale puitu, kivi, krohvi, keelatud on ehitada ümarpalkhooneid ja kasutada hoonete viimistluses immiteerivaid materjale
- Krundil tuleb tagada haljastus >30% krundist; hoone ehitusprojektiga ette näha maksimaalne olemasoleva haljastuse säilitamine
- lubatud katusetüüp: kalle 0 – 45°, paralleelne Raudkivi tänavaga.
- ridaelamu ja abihooned peavad moodustama krundil ühtse terviku ja piirkonda sobima
- keelatud on kuni 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste paigutamine krundi piirile lähemale kui 4 m (alus: Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 § 19) ning väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;
- ridaelamu bokside vahelise ala jagamiseks on lubatud rajada hekid, mille kõrgus ei tohi olla kõrgem kui 1,5 m. Kogu krundi ümbritsev piire kõrgusega kuni 1,5 m lahendada hoone ehitusprojektis (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku)

Krundile projekteeritavate hoonete eskiisprojektid kooskõlastada linnavalitsusega.

4.4 Keskkonnakaitse

Planeeringu ala asub elamute piirkonnas. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ridaelamu ja abihoonete ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju olemasolevale.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastiku kaitseliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus (ridamaja rajamine) ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, seega ei ole vastavalt Maardu Linnavalitsuse 09.juuni 2021 korraldusele nr 445 vajadust keskkonnamõju strateegilise hindamiseks (KSH koostamiseks).

4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi

Sademevee immutamine on ette nähtud oma krundi muru pinnal, sadevett ei tohi juhtida drenaažitoru või sademeveekanalisisatsiooniga otse kraavidesse. Ehitusprojekti koostamisel kasutada kombineeritud sadevee lahendust.

4.4.2 Haljastuse ja heakord

Projekteeritav ala on kaetud kõrghaljastusega ja soovitatav oleks säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust. Kindlasti tuleb säilitada krundi kagupiiril olevad puud. Järgnevas projekteerimisetapis on soovitatav tellida eraldi haljastusprojekt, minimaalselt 30% planeeringuala pindalast peab olema haljastatud.

Kinnistul kasvava kuusehehiga paralleelselt planeeritud elektrikaabli paigaldamisel (kaabli asukoht täpsustatakse järgmises projekteerimise etapis) tuleb puudele paigaldada tüvekaitse. Juurestiku kaitseala ulatuses teostada kaevetööd käsitsi. Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandatud puujuuri ning kaetakse savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1x nädalas põhjalikult.

4.4.3 Jäätmekäitlus

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteineriteid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus

Detailplaneeringu ala parkimiskohtade arv on vastavalt EVS 843:2016 (tabel 2) - 2 parkimiskohta/elamu (korter) kohta. Detailplaneeringuga on igale ridaelamu boksile lubatud rajada eraldiseisev kuni 4,5 m laiune juurdepääsutee Raudkivi tänavalt.

DP põhijoonisel on näidatud parkivatele autodele vajalikud pöörderaadiused.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljöõga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Krundi piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringu veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 07.06.2021 PR/2126117-1

Veevarustus

Planeeritav veetarve 1,0 l/s.

Detailplaneeringuga on ette nähtud kinnistule välja ehitada veeühendus Uus-Muuga pst de110 veetorst. Liitumispunkt on planeeritud Uus-Muuga pst tänavamaale- tee ja kraavi vahelisele maa- alale.

Planeeritud kinnistu ühine veeühenduse torustik rajada PE PN10 plastsurvetorudest paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. Torustiku kohale paigaldada märkelint, torustik paigaldada koos märkekaabliga.

Torustike ühendused ridaelamu boksidele kuuluvad täpsustamisele järgnevate projekteerimis-etappide käigus.

Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel. Veetoru pikkus tänavatrassist kuni liitumispunktini 4,8 m.

Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Liivakivi tänaval paiknevast hüdrantist. AS Tallinna Vesi tagab normaalolukorras vabarõhu 2x hoonestusele, tulekahju olukorras 100 kPa.

Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reovesi – 2,8 l/s on planeeritud juhtida Raudkivi tn de 160 kanalisatsioonitorustikku, kanalisatsiooniga liitumispunktiks on kaev K1.

Tehnovõrkude joonisel on ära näidatud kõik olemasolevad kommunikatsioonide liitumispunktid.

Vastavalt AS Tallinna Vesi kooskõlastusele saab detailplaneeringu vastu võtta järgnevate märkustega:

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Veevarustuse liitumispunkti asukoht täpsustub projekteerimise käigus.

Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal olevate elektriliinide ümber tõstmiseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 374166. Põhijoonisel näidatud uus elektrikaablite asukoht koos kaitsevööndiga.

Tehnovõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerib asjaõigusseaduse §158 lg 5.

Seaduse kohaselt saab kinnisasja omanik taotleda tehnorajatise ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik. Võrgu ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping. Teenustasu sisaldab kõigi vajalike tööde maksumust. Pärast võrgu lisateenuse lepingu sõlmimist ja teenustasu esimese osamaksetasumist, Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab Raudkivi tn 2a // Uus-Muuga pst 1b ehitustööde tsooni jäävate elektriliinide asemele elektriliinide uued lõigud. Kliendi soovil võib võrgu ümberehituse projekteerimis- ja ehitustöid korraldada kinnisasja omanik või valdaja ise. Selleks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada vabas vormis kirjalik avaldus. Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse kliendi, kliendi valitud töövõtja ning Elektrilevi OÜ vahel vastavad eraldi seisvad kolmepoolsed koostöölepingud. Kliendi valitud töövõtja peab vastama Elektrilevi OÜ nõuetele: töövõtjal peab olema vastav märges Majandustegevuse registris, ta peab olema Elektrilevi Partnerite Portaali kasutaja ning tal puuduvad maksuvõlad. Kolmepoolse koostöölepingu sõlmimisel projekteerimiseks esitab klient Elektrilevi OÜ-le oma töövõtjahinnapakumise. Projekt peab vastama Elektrilevi OÜ nõuetele ning selle vastuvõtmine toimub läbi Elektrilevi Partnerite Portaali. Projekti vastuvõtmise eelduseks on Elektrilevi OÜ kasuks

sõlmitud isiklike maakasutuslepingute olemasolu, mille sõlmimise saab klient tellida Eesti Energia Maateenuse osakonnast. Kui klient soovib ise ka ehitustöid korraldada, tuleb ehitustööde kolmepoolne leping kliendi, kliendi valitud töövõtja ja Elektrilevi OÜ vahel sõlmida 1 aasta jooksul pärast projekti vastuvõtmist Elektrilevi OÜ poolt. Ka kolmepoolse koostöölepingu sõlmimisel ehitamiseks on Elektrilevile vaja esitada kliendi valitud töövõtja hinnapakkumine. Ehitustööde kureerimine, omanikujärelevalve ja vastuvõtt toimub läbi Elektrilevi Partnerite Portaali.

Ümberehitatud elektrivõrk kuulub Elektrilevi OÜ-le.

Ridaelamu varustamiseks elektriga on väljastatud Elektrilevi OÜ poolt tehnilised tingimused 384006.

Detailplaneeringuga on ette nähtud maakaabelliin alates alajaama 912 0,4 kV jaotlast. Joonisel on näidatud 0,4 kV jaotuskilp, samuti on joonisel näidatud vajalikud servituudi alad. Elektrivõrgu välja ehitamine toimub vastavalt Elektrilevi liitumistingimustele.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kinnistu aadress.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites vastavalt Elektrilevi OÜ kooskõlastusele

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Tööjooniste staadiumiks taotlema uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Telekommunikatsioon

Planeeritaval kinnistu vahetus läheduses (teisel pool Raudkivi tänavat) on projekteeritud Enefit Connect OÜ sidetrass. Kinnistu sidevarustus on planeeritud kaevust SK-04. Tee alla on ette nähtud 110 mm kaablikaitsetoru, hooneni paigaldamine ette näha 32 mm PEM toru.

4.8 Elamu soojavarustus

Ridaelamu kütmine on ette nähtud kas maaküttega või õhk-vesi soojuspumbaga. Mõlemad variandid on keskkonna- ja rahakotisäästlikud lahendused, mis kütavad hoonet ja soojendavad tarbevett taastuvaid allikaid kasutades. Soojuspumba välisosa asukoht lahendatakse ehitusprojektiga.

Kui järgmises projekteerimisstaadiumis nähakse ette maaküte, siis selle projekteerimisel tuleb arvestada krundil kasvava väärtusliku kõrghaljastusega.

5. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuetena arvestada Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja kehtivaid standardeid:

EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3, hoonete kasutusviis I.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja sujuvaks tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema naaberkruntide hooned eraldatud üksteisest minimaalselt 8 m laiuste tuleohutuskujadega ja see on detailplaneeringuga tagatud.

Tuletõrje vesi 10 l/sek saadakse Liivakivi tänaval paiknevast hüdrandist.

6. DETAILPLANEERINGU ELLU RAKENDAMISE KAVA

Pärast detailplaneeringu kehtestamist Maardu Linnavalitsus on võimalik alustada hoone projekteerimistöödega ja ehituslubade taotlemisega.