

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

Sisukord

1. ÜLDOSA	4
1.1. ÜLDANDMED.....	4
1.1.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT.....	4
1.1.2. PLANEERINGUALA KIRJELDUS.....	4
1.1.3. PLANEERINGU KOOSTAMISE OSALEVAD ISIKUD.....	4
1.2. ALUSDOKUMENDID.....	4
1.2.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	4
1.2.2. TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED.....	5
1.2.3. UURINGUD.....	5
1.2.4. NORMDOKUMENDID.....	5
2. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	7
2.1. LÄHIALAS ASUVAD KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD.....	7
2.2. LÄHIALAS MENETLUSES OLEVAD DETAILPLANEERINGUD.....	8
2.3. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	9
3. PLANEERINGULAHENDUS	11
3.1. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED.....	11
3.2. PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....	11
3.3. EHITUSÕIGUS.....	12
3.4. HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED.....	12
3.5. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	13
3.6. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED.....	13
3.6.1. HALJASTUS JA HEAKORD.....	13
3.6.2. JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED.....	15
3.6.3. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD.....	15
3.7. MÜRA LEEVENDAMISE NÕUDED.....	16
3.8. RADOONIUURINGUST TULENEVAD NÕUDED.....	16
3.9. INSOLATSIOON.....	16
3.10. TULEOHUTUSNÕUDED.....	17
3.11. TEHNORAJATISED.....	17
3.11.1. OLMEVEE- JA KANALISATSIOONI VARUSTUS.....	18
3.11.2. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE.....	19
3.11.3. SOOJAVARUSTUS.....	19
3.11.4. GAASIVARUSTUS.....	19
3.11.5. ELEKTRIVARUSTUS.....	19
3.11.6. SIDEVARUSTUS.....	20
3.11.7. TÄNAVAVALGUSTUS.....	20
3.12. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	20
3.13. TÄIENDAVATE UURINGUTE VAJADUS.....	22

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	1 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

3.14. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	22
3.14.1. SERVITUUDIVAJADUS	22
3.14.2. TEHNOVÕRKUDE KAITSEVÕNDID.....	23
3.14.3. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED	23
3.15. LISANDUVAD KESKKONNARISKID	23
3.16. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE, AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE	24
3.17. KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE	24
3.18. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.....	24
4. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	25

JOONISED

190605_DP-Situatsiooniskeem

190605_DP-Analüüs

190605_DP-Tugiplaan

190605_DP-Põhijoonis

190605_DP-Tehnovõrkude koondplaan

190605_DP-Tehovõrkude liitumine

190605_DP-Pikiprofiil

LISAD

190605_DP-algamise-otsus

190605_DP-KSH eelhindang Roobu II DP

190605_DP-Liiklusanalüüs ja liikluslahendus

190605_DP-Roobu II geodeesia

190605_DP-Roobu II radooni raport

190605_DP-TT_Gaasivõrgud

190605_DP-TT-Elektrilevi

190605_DP-TT-Maardu-Elekter

190605_DP-TT-Maardu-Elekter-L1

190605_DP-TT-Tallinna-Vesi

190605_DP-TT-Telia

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	2 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

190605_DP-TT-Telia-L1

190605_DP-TT-Uutilitas

190605_DP-TT-Uutilitas-L1

190605_DP-Insolatsiooni aruanne

190605_DP-Roobu II keskkonnamüra hinnang

190605_DP_Roobu II planeeringulahenduse illustratsioonid

190605_DP_Roobi II puitaimestiku hindamine

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	3 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

1. ÜLDOSA

1.1. ÜLDANDMED

1.1.1. Planeeringuala asukoht

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

1.1.2. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringuala suurus on ca 4,81 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 Turu tn 41c, 50106 Tartu	reg.kood:	11569884
Planeeringu koostaja:	Projekt363 OÜ Liivalao tn 11, 11216 Tallinn K. Mamontova, R. Ilp	reg.kood:	12692115

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

Detailplaneeringu algatamisega tehti ettepanek muuta planeeringualal Maardu Linnavolikogu 25. märtsi 2008 otsusega nr 170 kehtestatud „Maardu linna üldplaneering aastani 2015“ kohase maakasutuse juhtotstarve Roobu kinnistul tootmismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maast korterelamute maaks.

Projekt363 OÜ Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	Faili kuupäev 11.05.2023	Faili nimi 190605_DP_Seletuskiri	Leht/lehti 4 / 26
---	-----------------------------	-------------------------------------	----------------------

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud „Maardu linna üldplaneering“ kohaselt paikneb Roobu kinnistu korterelamu, äri- ja ühiskondliku hoone maa-alal (EK/Ä/AA). Seega on Roobu II kinnistu detailplaneering kehtiva Maardu linna üldplaneeringu kohane.

1.2.2. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Vesi, kanalisatsioon	AS Tallinna Vesi	PR/199079-1	10.10.2019
	Uuendatud	PR/2175447-1	21.01.2022
	Täiendatud	PR/2175447-2	25.04.2022
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
	uuendatud	Nr 3-5/8-22	14.01.2022
Soojavarustus	AS Utilitas Tallinn	21300-01-20/8	12.03.2020

1.2.3. Uuringud

Maardu linnas Roobu II kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang,	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	16.08.2021
Maardu linna Roobu II kinnistu ja lähiala detailplaneering Liiklusanalüüs ja liikluslahendus	Liikluslahendus OÜ		
Roobu II, Maardu detailplaneering keskkonnamüra hinnang	Kajaja Acoustics OÜ	töö nr: 21230-01	27.09.2021
Roobu II puittaimestiku hindamine	Grün-E OÜ	töö nr 090419-1	09.04.2019

1.2.4. Normdokumendid

Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015;

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus, vastu võetud 02.06.1993

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	5 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, vastu võetud 22.02.2005

Maardu linna üldplaneering

Maardu linna ehitismäärus, 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	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	6 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:		Arhitekt:	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 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.

2.1. LÄHIALAS ASUVAD KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD

Vahetult planeeritava ala lähiümbruses on varasemalt kehtestatud mitmed detailplaneeringud, kuid enamiku kehtestamine on toimunud rohkem kui 10 aastat tagasi. Need on suures osas realiseeritud või osaliselt kehtetud ja ümber muudetud. Vt joonis 190605_DP-Analüüs.

- Roobu IV detailplaneering, 17.08.2000. Detailplaneeringu eesmärgiks on lahendada autoremonditöökoja ja -kaupluse paigutus pooleliolevas hoones koos parklaga, uue toitlustus- ning ärihoone rajamine.

Planeering on kehtiv vaid Roobu tn 2 kinnistu osas. Teisele osale on hiljem kehtestatud Keemikute 3K detailplaneering. Roobu tn 2 kinnistul asub autoremondi töökoda (Ehitisregistri kood 120245349).

- Keemikute tn 1 ehituskruundi detailplaneering, 2002. Eesmärgiks on anda ehitusõigus bensiinijaama, terrassuvekohviku ja parkla rajamiseks.

Planeering on realiseeritud. Keemikute tn 1 krundil tegutseb Olerex AS Maardu tankla.

- Kombinaadi tn 17 MT II detailplaneering, 2002. Detailplaneeringuga on kavandatud kolm krunti: Lao tn 19/1 krundile on planeeritud kütuserminal ning lao- ja tootmishoone, Lao tn 23 lao- ja tootmishoone, Lao tn 27 (hetkel Lao raudteeharu 4) raudteeharudele.

Lao raudteeharu 4 maaüksusel on hetkel valdavalt haruraudteed. Lao tn 19/1 kinnistul asub kütuserminal, laadimissõlm, tuletõrjeveemahutid ja alajaam. Lao tn 23 kinnistule pole midagi rajatud.

- Kallasmaa tn 1b kinnistu detailplaneering, 26.04.2005. Eesmärgiks on moodustada kolm krunti ning anda ehitusõigus ühe jae- ja hulgimüügi- ning tootmishoone rajamiseks ja kahe tootmishoone rajamiseks.

Kallasmaa tn 1b krundil tegutseb veoautokeskus. Kallasmaa tn 1a krundil asub autoteeninduskeskus (116045870, 116033427). Kallasmaa tn 1d krundil asub angaar ja alajaam (116033428 ja 116038935).

- Keemikute 3K kinnistu detailplaneering, 20.09.2005. Eesmärgiks on kolme uue äri- ja tootmise segasihtotstarbega kinnistu ja ühe transpordikinnistu moodustamine ning nede ehitusõiguse määramine.

Moodustatud Keemikute tn 3 krundil asub Auto ülevaatuse OÜ hoone (120314540). Keemikute tn 3a asub ärihoone (120311428) ja alajaam. Keemikute tn 5 krundile pole midagi rajatud ja pole ka väljastatud ehitusluba.

- Roobu VI detailplaneering, 25.04.2006. Eesmärgiks on äri- ja tootmismaa ehituskruundi kavandamine, lähtudes olemasolevatest säilitatavatest väärtustest.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	7 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

Alal on tegemist Roobu tn 3 kinnistuga, millel on väljastatud 2014.a ehitusluba lao-, müügi- ja tootmishoone rajamiseks (120703098). Hoone ehitati varasemalt valmis väiksemas mahus, praegu käib laiendamine. Kinnistul tegutseb Galva Trade OÜ.

- Kallasmaa tn 1c detailplaneering, 28.12.2006. Eesmärgiks on kahe ühise soklikorrusega 12-korruse korterelamu torni püstitamine.

Antud detailplaneering on realiseeritud ning Kallasmaa tn 1c krundile on väljastatud ehitusluba ning püstitatud 12-korruseline korterelamu (Ehitisregistri kood 120585556). Hoone asub Roobu alast umbes 500 meetri kaugusel ning nende vahele jääb mitmeid teisi hooneid.

- Kallasmaa tn 1 kinnistu detailplaneering, 27.03.2007. Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntide jaotus ühe elamu ning mitme tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega hoone rajamiseks ning ühiskondliku hoone säilitamiseks.

Planeering on kehtiv vaid Kallasmaa tn 1 kinnistu osas ning säilinud on sealne ühiskondlik hoone - Maardu Linnavalitsus.

- Roobu I ja Roobu IV kinnistu ja lähiala detailplaneering, 26.06.2007. Planeeringu eesmärk on määrata ehitusõigus kaheksale korterelamule ning ühele büroohoonele ja lasteaiale. Nende keskele jääb ühiskondlik haljasala. Hetkel antud alal kinnistud Keemikute tn 7 // 9 ja Kallasmaa tn 4.

Planeeringut ei ole realiseerima hakatud.

- Keemikute tn ja Ringi vahelise ala detailplaneering, 31.05.2011. Ei leidnud materjale ega infot Maardu detailplaneeringute registrist.

- Keemikute tn 2 ja 2A ning lähiala detailplaneering, kehtestatud 31.05.2011. Eesmärgiks on Keemikute tn 2 ja 2a kinnistute ning lähiala kasutustingimuste määramine, moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine, parkimise korraldamine, liikluskorralduse määramine jm. Detailplaneeringus on kavandatud liita Keemikute tn 2 ja 2A kinnistud ning muuta moodustatava kinnistu sihtotstarve 100% ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus kaubandushoone (Maxima XX) ehitamiseks, samuti on detailplaneeringuga moodustatud haljasala sihtotstarbega krunt reformimata riigimaale laste mänguväljaku tarbeks.

Antud detailplaneering on realiseeritud ning rajatud on Maxima XX ning parkimisplatsid ja mänguväljak. Asub Roobu alast umbes 500 meetri kaugusel kirdes, vahele jääb Keemikute tänav ja mitmeid olemasolevaid hooneid.

- Kallasmaa tn 1k, Kallasmaa tn 1j ja Kallasmaa tn 1h kinnistute ning lähiala detailplaneering, kehtestatud 30.10.2012. Eesmärgiks on maakasutus- ja hoonestustingimuste määramine kolme äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

Antud ala asub planeeritavast Roobu kinnistust umbes 200 meetrit põhja suunas. Krundid on moodustatud, kuid hooneid pole rajatud Kallaku põik 2 ja 4 kruntidele. Kallaku põik 6 krundile on väljastatud ehitusluba 3-korruselise tootmis- ja büroohoone rajamiseks. Menetluses on uus planeering (vt järgmine lõik).

2.2. LÄHIALAS MENETLUSES OLEVAD DETAILPLANEERINGUD

- Kallaku põik 2, 4, 6, Kallasmaa tn 1g ja Kallaku põik kinnistute ning lähiala detailplaneering, algatud 27.03.2018. Eesmärgiks on maakasutus- ja hoonestustingimuste määramine korruselamute püstitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohta määramine, haljastuse lahendamine, servituutide ja kinnisomandi

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	8 / 26

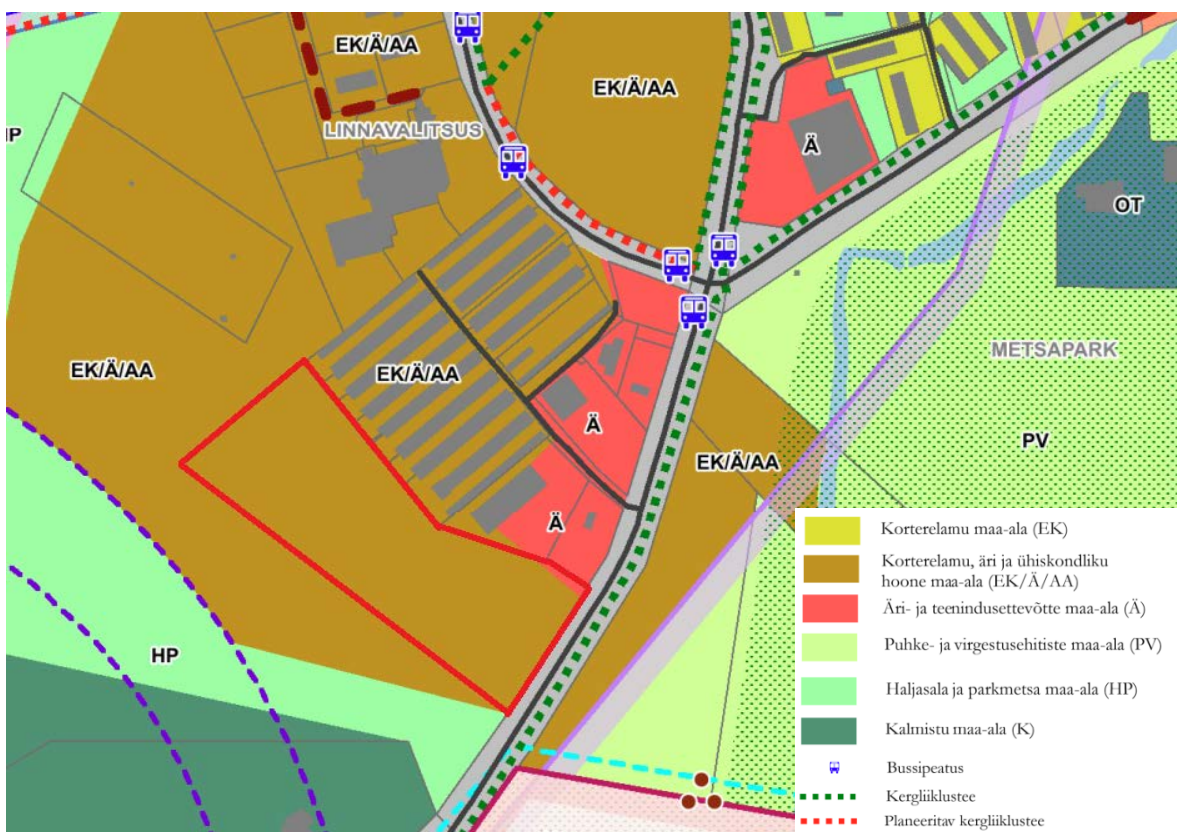
Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

kitsenduste määramine. See detailplaneering kattub suures osas Kallasmaa tn 1k, Kallasmaa tn 1j ja Kallasmaa tn 1h kinnistute ning lähiala detailplaneeringu alaga.

2.3. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Kallavere elamupiirkonnas, mis on linna keskus ja kõige enam erinevaid funktsioone hõlmav asum. Kallavere elamupiirkonnas elab 85% linna elanikest. Siia koonduvad linna erinevad avalikus kasutuses olevad sotsiaalobjektid nagu haridus- ja kultuuriasutused, spordihooned ja -rajatised (sh staadion, ujula), tervishoiuasutused, samuti valdav osa kaubandus- ja teenindusettevõtetest.

Planeeringuala juhtotstarbeks Roobu maaüksusel vastavalt kehtivale üldplaneeringule (skeem 1) on korterelamu, äri- ja ühiskondliku hoone maa-ala (EK/Ä/AA). Planeeringuala asub Kallavere elamupiirkonnas. Planeeringulahendus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

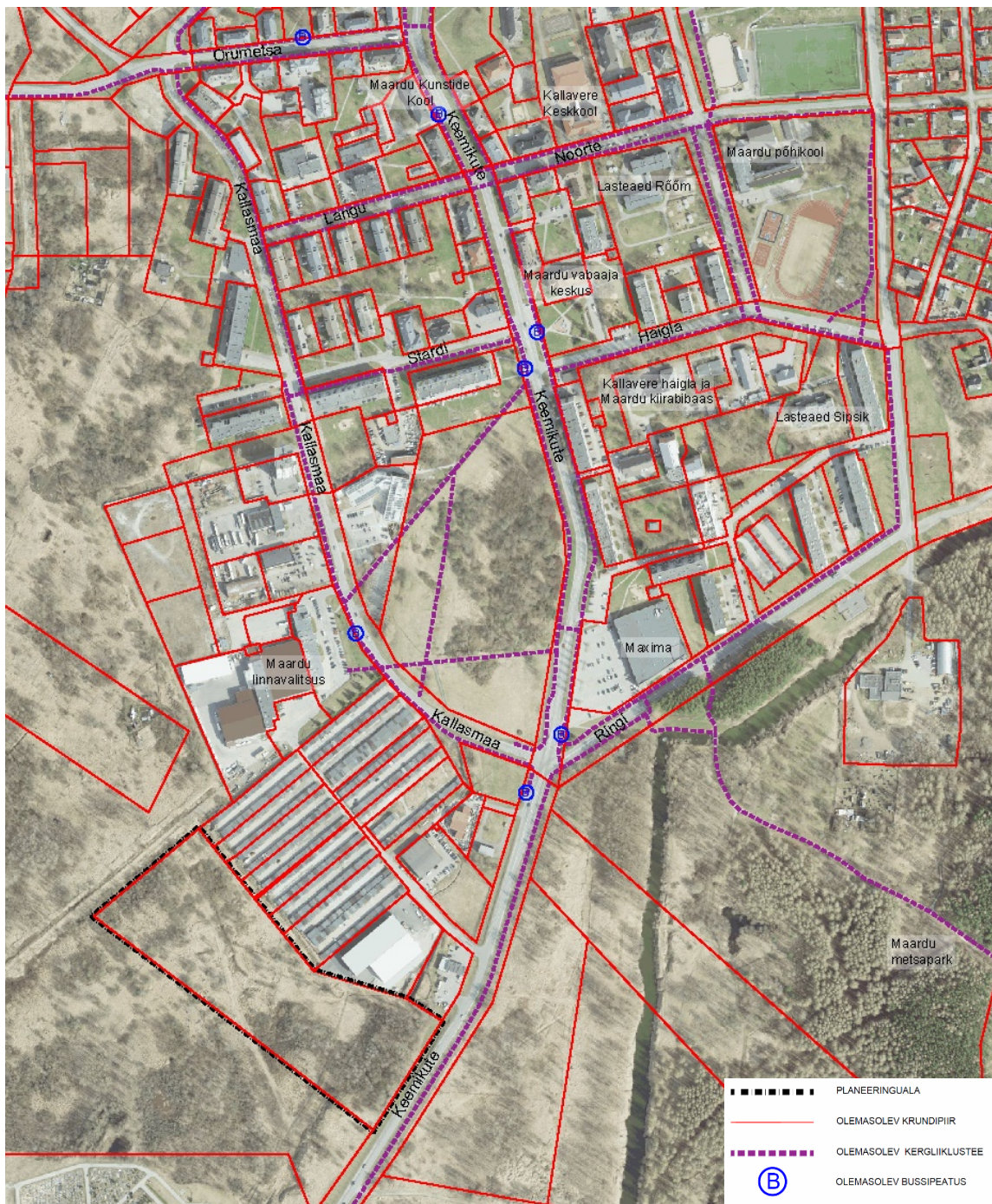


Skeem 1. Väljavõte Maardu linna üldplaneeringust. Punasega on märgitud planeeringuala.

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on Keemikute tänav põhitänav ehk magistraaltänav liikluseks linna eri osade vahel.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	9 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova



Skeem 2. Asutuste, bussipeatuste ja kergliiklusteede paiknemine planeeringuala läheduses.

Lähim bussipeatus Ringi asub Keemikute ja Kallasmaa tänava ristumiskohas, planeeringualast ca 250 m kaugusel kirdes. Lähim toidupood Maxima asub samuti kirdes, planeeringualast ca 450 m kaugusel. Planeeringualale lähim lasteaed Sipsik asub linnulennult ca 750 m kaugusel kirde suunas ning lähim kool linnulennult ca 1 km kaugusel põhja suunas. Planeeringuga on kavandatud alale ca 380 elamuühikut, mis

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	10 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

pakub elamispinna kokku ca 840 inimesele. Arvestades uute elamuühikute ja inimeste arvu siis täna lähikümbuses olevad lasteaiad suure tõenäosusega ei taga nõudlust ning on vaja uus lasteaed rajada.

Piirkonnas on täna olemas osaline kergliiklusteede võrgustik olulistest liikumissuundades, mis üldjoontes on keskmise või hea kvaliteediga. Lisaks iseloomustab Kallavere elumupiirkonda suur „jalakäiguvabadus“, piirdeaedade puudumisel on võimalik linna erinevatesse sihtkohtadesse käia läbi sisekvartalite, mistõttu linnas on palju sillutatud kui ka isetekkelisi otseteid. Arvestades üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarbeid piirkonnas siis planeeringuga on lubatud ühendada planeeritud ja olemasolevad kergliiklusteed omavahel.

Planeeringualast ida suunas asub Maardu metsapark, mis on Maardu elanike poolt hinnatud puhkeala, kus on tiigid, sillad ja pürskkaev ning mitmeid jalutus- ja jooksuradu, sh 3 ja 5 km terviserada.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Maardu linna üldplaneeringuga, Maardu linna ehitismäärusega, detailplaneeringu algatamise otsusega.

Planeeritav ala asub kortermajade piirkonna vahetus läheduses. Planeeringuga määratakse kinnistutele uue hoonestuse püstitamise tingimused. Hoonestusviis on lahtine.

Hoonestuse kavandamisel on lähtutud printsibiist, 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 4-korruselise ühiskondlik ja/või ärihoone ja/või parkimishoone ning kuni 5-korruselise ärihoone. Normatiivne parkimine on lahendatud kinnistuseselt maapealsel tasandil ja/või hoone soklikorral. Lisaks on võimalik tagada normatiivseid parkimiskohti 5-korruselises ärihoones, et tagada korterelamutele hea väliruum.

3.2. 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 11 kinnistu moodustamiseks, s.h. 7 elamumaa kinnistut, 1 transpordimaa kinnistut, 1 tootmismaa kinnistut, 1 ärimaa ja/või transpordimaa kinnistut ja 1 ühiskondlike ehitiste maa ja/või ärimaa ja/või transpordimaa otstarbega kinnistut.

Planeeringualal hoonete väljaehitamine toimub etapiviisiliselt. Soovitav on esimeses etapis realiseerida kruntide Pos 1, 2 ja 3 ehitusõigus, teises etapis kruntide Pos 4 ja 5 ehitusõigus, kolmandas etapis kruntide Pos 6 ja 7 ehitusõigus, neljandas krundi Pos 8 ehitusõigus. Eelnevalt kirjeldatud etapilisus on soovituslik ning nende järjekorda võib põhjendatud vajaduse korral muuta.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	11 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

3.3. EHITUSÕIGUS

Krundid Pos 1-3 on kavandatud korterelamumaaks, mille maksimaalne ehitisealne pind, kõrgus, korruselisus ning lubatud hoonete arv krundil on välja toodud põhijoonisel asuval ehitusõiguse tabelis. Korterelemutele on planeeritud lisaks üks maa-alune korrus ehk soklikorrus, kuhu on kavandatud tehnoruumid ja/või parkla, et tagada normatiivne parkimiskohtade arv.

Krundid Pos 4-7 on kavandatud korterelamumaaks, mille maksimaalne ehitisealne pind ühe krundi kohta on 600 m², maksimaalselt on krundile lubatud püstitada kuni kaks elamuhoonet ja kaks abihoonet (garaaž, kuur vms). Hoonete maksimaalne kõrgus on 15 m ning korruselisus kuni 4. Korterelemutele on planeeritud lisaks üks maa-alune korrus ehk soklikorrus, kuhu on kavandatud tehnoruumid ja/või parkla, et tagada normatiivne parkimiskohtade arv. Ühekorruseliste abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m.

Krunt Pos 8 on kavandatud ühiskondliku ehitise maaks ja/või ärimaaks ja/või transpordimaaks, mille maksimaalne lubatud ehitisealne pind on 600 m², maksimaalselt on krundile lubatud püstitada üks põhihoone ja üks abihoone. Hoone maksimaalne kõrgus on 16 m ja korruselisus kuni 4. Ühekorruselise abihoone maksimaalne kõrgus on 5 m. Krundi sihtotstarbe osakaal (ühiskondlike ehitiste maa või/ja ärimaa või/ja transpordimaa) ja hoone kasutusotstarve määratakse planeeringu elluviimisel. Soovituslik on krundile rajada detailplaneeringuala teenindav ärihoone, kus paiknevad näiteks garaažiboksid, panipaigad, erinevad teenindavad asutused jms. Lisaks on krundile lubatud rajada mängu-; spordi- ja muude hobitegevustega kaasnevad rajatised/platsid. Lubatud ei ole müratundliku hoone ehitamine - elamud, hoolekandeesutused, tervishoiu-, laste- ja õppeasutused ning muud hooned, millele kehtestatakse müra suhtes kõrgendatud nõudeid.

Krunt Pos 9 on kavandatud tootmiskaaks. Maksimaalne lubatud ehitisealne pind on 20 m², krundile on lubatud püstitada üks hoone (alajaam). Hoone maksimaalne kõrgus on 5 m ja korruselisus kuni 1 korrus.

Krunt Pos 10 on kavandatud transpordimaaks, millele hooneid pole lubatud rajada.

Krunt Pos 11 on kavandatud ärimaaks, kuhu on lubatud rajada ärihoone (kauplus/kaubanduskeskus) ja/või parkimismaja. Krundile on lubatud ehitada kuni 2530 m² ehitisealuse pindalaga ning kuni 5 korruseline hoone.

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

Täpsem hoonete paiknemine koos normatiivse parkimiskohtade arvuga ning ärihoone jaoks vajaliku teenindusalaga määratakse ehitusprojektis. Hooneid saab kavandada sellises mahus, et tagatud on nõuetekohane haljastus ja normikohane parkimine.

3.4. HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Planeeringualale tuleb koostada arhitektuurne ja maastikuarhitektuurne terviklik eskiislahendus, mis võtab arvesse kõiki planeeringu nõudeid, tagab sh ka avalikuks kasutuseks ette nähtud aladele (avalikud mänguväljakud, pargiala jms) vajaliku ruumi ja funktsioonid ning haljastuse ja kõrghaljastuse osakaalud.

Uued hoonestusmahud planeerida liigendatult, arvestades võimalusel olemasoleva pinnamoe isaärasusi. Kavandatav uushoonetus peaks arhitektuurilt ja mahult uut elukeskkonda väärindama ja tekitama ühtse terviku.

- hoonestusmahud planeerida liigendatult, arvestades võimalusel olemasoleva pinnamoe isaärasusi

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	12 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

- 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 8). Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit. Lubatud on kasutada hõredat laudist ja metallvõrku. Lubatud on ka haljaspiirded krundipiiril.

Täiendavalt võib (arvestades kavandatud ehitusõigust) rajada prügimajad, mille asukohad võivad olla väljaspool hoonestusala 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.

Keemikute tänavale avatud fassaadid (eelkõige parkimismaja) peavad olema kaasaegse ja esindusliku välimusega.

3.5. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Sõidutee pikikalded tuleb planeerida vahemikus 0,5 – 6,0%. Sõidutee tuleb projekteerida kahepoolse põikkallega 2,5%. Jalga- ja jalgrattateede põikkalle tuleb projekteerida 2,0% sõidutee poole. Teemaal tuleb sademevesi juhtida vertikaalplaneerimise teel restkaevudesse. Vajadusel täpsustatakse vertikaalplaneerimise põhimõtteid projekteerimisel.

3.6. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

3.6.1. Haljastus ja heakord

Planeeringuala on hoonestamata ning ala on peaaegu tervikuna kaetud valdavalt looduslikul teel kujunenud eririndelise haljastusega. Enamus planeeritava alal kasvavatest puudest on looduslikult kasvama läinud, mistõttu ei ole tagatud neile optimaalseid kasvutingimusi. Uushaljastuse rajamisel peavad istikud olema vähemalt 3-4 meetri kõrgused ja linnatänavale sobilikuks koolitatud.

Planeeringuala tuleb kõrghaljastada 15% ulatuses. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puud ja põõsaid, mis tagavad liigirikkuse ja roheline aasta vältel. Puude ja põõsarinde koos kasutamine rikastab välisruumi ning on samuti elurikkuse toetamiseks oluline.

Kohustus on rajada avalikult kasutatavad pargialad.

Detailplaneeringuga on planeeritud haljastada või säilitada looduslikuna minimaalselt 30% tervest planeeritavast alast. Mitmekesisema elukeskkonna loomise eesmärgil on lubatud kruntidel haljastatavat osakaalu muuta järgnevalt:

Krundid Pos 4-7 tuleb haljastada (muru, põõsad, puud jms) vähemalt 40% ulatuses.

Krundid Pos 1, 8, 11 tuleb haljastada (muru, põõsad, puud jms) vähemalt 30% ulatuses.

Krundid Pos 2, 3 tuleb haljastada (muru, põõsad, puud jms) vähemalt 20% ulatuses.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	13 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

Kruntide Pos 2 ja 3 väiksem haljastuse osakaal on lubatud vaid eeldusel, et terviklik lahendus tagab kogu planeeringuala ulatuses minimaalselt 30% ulatuses haljastuse.

Võimaluse korral tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust rühmadena. Olemasoleva haljastuse säilitamine aitab luua piirkonnas head elukeskkonda perioodil, kui uus haljastus alles kasvab, mistõttu on oluline projekteerimise etapis selliseid alasid määrata. Samuti on need vajalikud elurikkuse seisukohast. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada.

Istikud peavad vastama standardile EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded. Standardis EVS 843:2016 "Linnatänavad" on nõue, et kitsamale kui 3 m laiusele haljasribale võib puid istutada juhul, kui kasvupinnase mahtu suurendatakse kõvakatte alla rajatava tugipinnase või mõnel muul teisel viisil. Tugipinnas on tugevdatud struktuuriga kasvualus, mis koosneb 70% ulatuses jämeda fraktsiooniga tugimaterjalist ja 30% ulatuses kasvusubstraadist.

Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.

Planeeringualale tuleb ehitada vähemalt kaks spordirajatist täiskasvanutele (näiteks spordiplats, palliplats, jõulinnak, lauatenise laud vms). Lisaks tuleb ehitada kaks suuremõdulist ja mitmekülgsete atraktsioonidega mänguväljakut, kus on arvestatud erinevate siht- ja vanusegruppidega ning iga mänguväljak peab moodustama hästi kasutatava terviku, kus igas mänguväljaku komplektis on sobilik ja läbi mõeldud valik eakohaseid atraktsioone (näiteks ronimiselemendid, liugelemendid, mängulinnakud, looduslikud objektid mängimiseks, sh liivakastid, talviseks tegevuseks sobivad pinnavormid, erinevad kiiged, tasakaalu elemendid jms). Väikelaste mängualad on soovitatav ohutuse eesmärgil piirata. Arvestama peab ka erivajadustega lastele ja noortele suunatud atraktsioonide kavandamisega.

Järgnevalt on toodud eelnimetatud avalike kasutuste võimalik paigutus planeeritud kruntide järgi.

Krundile Pos 1 on planeeritud kaks väljakut. Krundi kagunurgas on planeeritud multifunktsionaalne spordiväljak, mis on mõeldud noortele ja täiskasvanutele. Krundi keskel asuvale platsile on kavandatud ulatuslik ja mitmekesiste atraktsioonidega mänguväljak eelkooliealistele lastele.

Krundile Pos 2 on planeeritud üks väiksem mänguväljak eelkooliealistele lastele.

Krundile Pos 3 on planeeritud mänguväljak erivanuses lastele ja noortele.

Kruntidele Pos 4-7 on planeeritud avalikult kasutatav pargiala. Pargiga ühenduses on planeeritud kaks väiksemõdulist mänguväljakut, mis on ette nähtud eelkooliealistele lastele.

Krundile Pos 8 on planeeritud invavahenditega spordiväljak ja jõulinnak.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud mänguväljakute soovituslikud asukohad. Need täpsustatakse maastikuarhitektuurses projektis. Mängualade paiknemist krunditi (näiteks vahetatakse omavahel spordiplats ja jõulinnak vms) on võimalik muuta kogu planeeringualale koostatud arhitektuurses ja maastikuarhitektuurses eskiislahenduses ning eeldusel, et krundiomanikud teevad vastavad omavahelised lepingud tagamaks kõigi planeeringuga määratud rajatiste ehitamist.

Projekteerimisel tuleb arvestada Maardu linna üldplaneeringus määratud inimhõõtmelise linnaruumi põhimõtetega. Inimhõõtmelise linnaruumi tekkeks tuleb tähelepanu pöörata:

Funktsionaalselt mitmekülgse väliruumi loomisele:

- tagada hubased vaba aja veetmise võimalused;

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	14 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

- arvestada elamualade õuealade kujundamisel erinevate sihtrühmadega: lapsed, noored, täiskasvanud, eakad (rajada mänguväljakud, paigutada istepingid, luua mugavad liikumisvõimalused jms);
- tagada puhkenurgad ärialadel;
- arvestada kvaliteetse ruumiloome aluspõhimõtetega;
- arvestada ligipääsetavuse ja kõiki kaasava elukeskkonna kavandamise ja loomise põhimõtetega.

Liikuvusele:

- otseteed oluliste funktsionaalsete alade vahel kavandada jalakäija-ratturi vajadustest, mitte autoliiklusest lähtuvalt;
- luua jalakäijate, ratturite, ühistranspordi, invasõiduki ja vaegnägijate vajadusi arvestavad lahendused;
- kasutada värvilisi ja erinevate sillutiste ning kattematerjalidega lahendusi.

Haljastusele:

- rajada mitmekülgne ning rikkalik haljastus elamu-, äri- ja keskusaladel;
- eraldada jalgteed põhitänavast haljaspuhvriga.

Parkimisele:

- väliparklates korraldada parkimine väiksemate taskutena ja/või liigendada haljastuse ja väikevormidega;
- korterelamute ja ärihoonete rajamisel ning keskusalal eelistada lahendusi hoone koosseisus maa-aluse parklana.

Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Parima lahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks on soovituslik kaasata haljastuse projekteerimisse maastikuarhitekt.

3.6.2. Jäätmekäitluse 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.

3.6.3. 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.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	15 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

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.

3.7. MÜRA LEEVENDAMISE NÕUDED

Alale on koostatud Kajaja Acoustics OÜ poolt keskkonnamüra hinnang (Vt. Lähtematerjalid ja Lisad). Antud hinnangus on toodud analüüs ning soovitus. Vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717. Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et kõrge müratasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 35...45$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusratasemest.

Keskkonnamüra hinnangu koostamisel on arvestatud, et naaberkinnistul (Roobu 3) ja edelas paikneval Lao 29 kinnistul toimuvad võimalikku tööstusmüra tekitavad tegevused ja need vastavad kehtivale seadusandlusele. Sh ei ületa nendelt kinnistutelt lähtuv võimalik müra keskkonnamüra normtasemeid. (vt 190605_DP-Roobu II keskkonnamüra hinnang, peatükk 3 Tööstusmüra).

Tingimused ja nõuded ehitusprojektide koostamiseks on toodud peatükis 3.18.

3.8. RADOONIUURINGUST TULENEVAD NÕUDED

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

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Täpne nõuetekohane optimaalseim lahendus selgub ehitusprojektide käigus. Radoonitõkkemeetmetena kasutada radoonikilet ja/või vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb ette näha nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi soovitame projekteerida selliselt, et radoonitõkkelikest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida).

3.9. INSOLATSIOON

Planeeritud ala võimaliku hoonestuskava ettepaneku alusel koostati insolatsiooni analüüs Building numerics OÜ poolt 16.08.2021. Analüüs leidub planeeringu lisades.

Pärast insolatsiooni analüüsi tellimist muutus põhilahendus osaliselt. Hoone mahte vähendati ning ridaelamud vahetati 4-kordsete korterelamute vastu. Arvestades muutuste iseloomu võib eeldada, et olukord on samaväärne või parem eelnevalt analüüsist.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	16 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

Kuna detailplaneeringus ei määrata hoonestusalal lõplike hoonete asukohti ega hoonete ruumiprogrammi, siis tuleb ehitusprojekti koostamisel insolatsiooni analüüsi korrata ning arvestada järgnevalt esitatud nõuetega.

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada antud detailplaneeringu lahenduse põhjal läbi viidud insolatsioonianalüüsis toodud ettepanekutega (Vt peatükk 4.9 ja 190605_DP-Insolatsiooni aruanne).

- Ehitusprojekti hoonete asendi- ja korruseplaanide lahenduse koostamisel lähtuda standardis EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustustus elu- ja bürooruumides“ esitatud nõuetest ja teostada täiendav insolatsiooni analüüs.

- Ehitusprojekti koostamisel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Lähtuda insolatsiooni arvutamisel EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetest. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka siis, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, nelja ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas.

- Hoonete projekteerimisel kasutada võimalusel läbi maja planeeritud korterite lahendust (sama korteri piires jäävad osad sama korteri elu- või magamistubade aknad mitmele fassaadile), mille puhul saab eluruumides piisava insolatsiooni tagada teistele fassaadidele jäävate akende kaudu (Vt 190605_DP-Insolatsiooni aruanne).

- Hoonete asukohad tuleks valida nii, et päikesevalgust paistaks piisavalt mitmele hoone küljele.

3.10. TULEOHUTUSNÕUDED

Kinnistule ei ulatu ühegi suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tuletõrjesevi 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 tuletõrjervee vajadus 10 l/sek. Konkreetseid mahud täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Kõrgematele kui kahekorruselistele hoonetele peab olema tagatud päästeredelauto juurdepääs kahest pikemast küljest.

3.11. TEHNORAJATISED

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest ja vajadusel rakendada tehnoõrkude kaitsemeetmeid.

Võrgud rajada EVS 843 „Linnaänavad“ kohaselt. Tehnoõrke ei tohi kavandada säilivate puude juurestike kaitsealadesse ja istutatavate puude kasvupinnasesse. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema planeeritud vastavalt standardi tabelile 10.2. Maa-aluste tehnoõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale tuleb juurte kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnoõrgud ühisesse kinnisesse kanalisse,

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	17 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid. Ehitusprojektide koostamiseks taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele on vajalikud võrguvaldajate arvamused.

Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0 m) 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 (RT I, 06.05.2020, 44) § 118 –122.

Trassi valdajale peab olema tagatud juurdepääs.

Lahendused on põhimõttelised ning täpsustuvad ehitusprojektiga. Tehnovõrkude joonisel on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine planeeritud tänavamaal. Ristlõikelt on näha trasside ruumivajadus ja omavahelised kujad.

Tööprojektid tehnovõrkude rajamiseks kooskõlastada täiendavalt Maa-ametiga.

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

3.11.1. Olmevee- ja kanalisatsiooni varustus

Planeeringuala olmevesi (4 l/s) lahendatakse Keemikute tn De110 veetorst. Lisaks ringistatakse veeühendus De110 toru abil Kallasmaa tänaval paikneva olemasoleva torustikuga. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkuvoolne. Planeeringuala reovesi (12 l/s) juhtida Kallasmaa tn DN200mm kanalisatsioonitorusse. Vajadusel planeerida kogu planeeringuala teenindav reoveepumpla. Pumplale on ette nähtud sanitaarkaitsevöönd 20 m.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeritud torustike läbimõõdud ning kõrgused on orienteeruvad ning täpsustatakse vastavate projektidega.

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). Välisvõrkude normvooluhulk on 10 l/s.

Kallasmaa tänava DN 200 mm veetorstik rajati Stoptuli OÜ, AS-i Maardu Vesi ja AS-i Tallinna Vesi kolmepoolse lepingu alusel ning sai kasutusloa 06.03.2019. Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 61 lg-le 1 ja 2 tagastatakse nimetatud veetrassi rajanud ettevõttele osa liitumistasust, kui seitsme aasta jooksul trassi valmimisest liitub sellega täiendavalt kliente.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	18 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

3.11.2. Sademevee ärajuhtimine

Sademeveed kõvakatetega pindadelt nagu katused, parkimisalad liiklusalad jms. kogutakse kokku ning juhitakse torustiku kaudu kraavi. Kraav asub Kallaku tn 2 kinnistul ning on hetkel umbkraav. Vajadusel tuleb kraavi pikendada kuni ristuva kraavini, mis omakorda suubub Kroodi oja. 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. Sademeveetrassiga liitumisel on maksimaalne ühendus de110. Vajadusel tuleb ette näha puhverdamine krundisiseseelt.

Täpsem lahendus antakse projekteerimise käigus.

3.11.3. Soojavarustus

Lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele.

Käesoleval ajal Maardu linnas, Roobu 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 (orienteeruvalt 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.

3.11.4. Gaasivarustus

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

3.11.5. Elektrivarustus

Lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele.

Roobu 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 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 teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini planeeritakse maakaabliga.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	19 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

3.11.6. Sidevarustus

Lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele.

Roobu detailplaneeringuga piirneval alal paikneb Teliale kuuluv sidekanalisatsioon sidekaevudega. Sideühenduseks on planeeritud alale 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass(id) alates Teliale kuuluvast sidekanalisatsioonist, vastavalt sobivast sidekaevust nr 6302 vt. Lisa1. Korterimajadele on planeeritud individuaalsed 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Sidekaevudena tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla tuleb ette näha A kategooria kaablikaitseturud 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.

3.11.7. Tänavavalgustus

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

Kinnistuisene välisvalgustus ehitatakse välja koos kinnistu parkimisplatsidega ja tehnovõrkudega.

3.12. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

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). Tänav tuleb projekteerida projektkiirusega 40 km/h. 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. Pöörderadade pikkused ja fooritsükli kestused arvutatakse Roobu ehitusloa taotluse esitamise hetkel teadaolevale liikluskoormusele antud ristmiku piirkonnas. 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.

Krundile Pos 11 on kavandatud perspektiivne juurdepääs läbi Keemikute tn 1 krundi, mille eesmärk on hajutada ärihoone rajamisel tekkivat liikluskoormust Keemikute tänaval ning siduda omavahel ärihoone ja Keemikute tn 1 krundil paiknev tankla. Juurdepääsu rajamiseks tuleb projekteerimise faasis saavutada kokkulepe Keemikute tn 1 krundi omanikuga.

Parkimine toimub krundisisestel nii hoovides kui ka hoone soklikorruse mahus. Parklad on liigendatud haljastusega. Korterimajade juures on illustreerivalt esitatud parkimiseks vajalik osaline maht hoovis. Täpne parkimiskohtade vajadus selgub edasisel projekteerimisel lähtuvalt kavandatavate korterite arvust või hoone kasutusotstarvete osakaalust. Hoone mahtu ja kasutusotstarvete osakaalu saab kavandada sellises mahus, et tagatud on normikohane parkimine. Krundi Pos 11 kavandatava ärihoone ning Keemikute tänavavahele pole parkla rajamine lubatud ning vältima peab n-õ tumma ja suletud tänavapoolset fassaadi.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	20 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

Planeeritud krunt (Pos)	Krundi maakasutus	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane
1	Korterelamu	Korruselamute ala (korruselamu) 1/50	6460/50	130
2			5080/50	102
3			6550/50	131
4			1800/50	36
5			1800/50	36
6			1800/50	36
7			1800/50	36
8	Ühiskondlik hoone ja/või ärihoone ja/või parkimishoone	Järgida tuleb EVS 843:2016 korterelamute piirkonnale kehtivaid nõudeid		lahendatakse projektiga
11	Ärihoone ja/või parkimishoone	Järgida tuleb EVS 843:2016 korterelamute piirkonnale kehtivaid nõudeid		lahendatakse projektiga

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.

Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.



Projekt363 OÜ	Faali kuupäev	Faali nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	21 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

Skeem 3. Keemikute tänavale planeeritud kergliiklustee (sinine punktiir).

Jalakäijate turvalisuse tagamiseks tuleb ehitada Keemikute tänava Roobu kinnistu poolsele küljele Roobu kinnistut bussipeatusega ühendav kergliiklustee (skeem 3).

Planeeringuga on lubatud kergliiklejatel Kallaku tn 2 kõrval olevatele maadele kergliiklejatele juurdepääs.

3.13. TÄIENDAVATE UURINGUTE VAJADUS

Hoonete projekteerimisel teostada ehitusgeoloogilised uuringud.

Ehitusprojekti koostamisel võib hoonete paigutus muutuda (detailplaneeringu joonisel on toodud illustreeriv hoonete paigutus ja suurused), sh täpsustub korterite arv, lahendus ja toalisus. Seetõttu tuleb ehitusprojektide koostamisel viia läbi täiendav insolatsiooni analüüs.

3.14. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

3.14.1. Servituudivajadus

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

Kruntidele Pos 1, 2 ja 3 määratakse servituudivajadus võrguvaldaja kasuks Pos 10 krundile planeeritud veetorustiku ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi alale, mis ulatub 2 m torustiku teljest ja ulatub osaliselt ka kruntidele Pos 1, 2 ja 3 .

Kruntidel Pos 4, 5, 6, 7 ja 8 määratakse servituudivajadus võrguvaldaja kasuks Pos T1 krundile planeeritud elektri kaabli kaitsevööndi alale, mis on 1 m kaabli teljest ja ulatub osaliselt ka kruntidele Pos 4, 5, 6, 7 ja 8. Servituudivajadus määratakse planeeritavale pumplale.

Pos 9 krundil määratakse servituudivajadus võrguvaldaja kasuks Pos 10 krundile planeeritud elektri kaabli kaitsevööndi alale, mis on 1 m kaabli teljest ja ulatub osaliselt ka Pos 11 krundile. Samuti määratakse servituudivajadus planeeritavale alajaamale.

Pos 10 krundil määratakse servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks kõikidele planeeritavatele tehnovõrkudele 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

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	22 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

- soojustorustikule 2m + 2m

- gaasitrassile 1m+1m

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

Olukorras, kus servituutide seadmiseks kokkulepet ei ole võimalik sõlmida, lahendatakse olukord võrguvaldaja kasuks sundvalduse seadmisega.

Krundile pos 3 määratakse juurdepääsuservituut krundi pos 2 kasuks, et tagada juurdepääs parkimiskohtadele.

3.14.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid

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

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.

3.14.3. Seadusjärgsed kitsendused

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

3.15. LISANDUVAD KESKKONNARISKID

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

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	23 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

3.16. 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.

3.17. KAVANDATU MÕJU LÄHIPÍIRKONNA 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.

3.18. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

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

- Müratasemed planeeritaval alal ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid. Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB.

- Ehitusprojektide koostamisel teostada täiendav liiklusmüra uuring ja tööstusmüra uuring (seotud ümbritsevate olemasolevate ja rajatavate tootmishoonetega) ning vajadusel kavandada müra leevendavaid meetmeid.

- Parkimismaja asukoht tuleb ehitusprojektiga määrata Keemikute tänava äärde, et tekiks puhver Keemikute tänavalt tuleva liiklusmüra ja kavandatavate korterelamute vahele.

- Krundile pos 8 ei ole lubatud kavandada müratundlike hooneid: hoolekandeesused, tervishoiu-, laste- ja õppeasutused ning muud hooned, millele kehtestatakse müra suhtes kõrgendatud nõudeid.

- Elamute tehnoeadmete müra ei või ületada lähedalasuvate elamute välisterritooriumil määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ määratud müra normtasemeid. Ehitusprojektis rakendada vajadusel müraleevendavaid meetmeid.

- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

- Ehitusmüra tasemed ei tohi elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest.

- Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada Sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid toodud piirväärtuseid. Vajadusel teostada vastav uuring.

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada antud detailplaneeringu lahenduse põhjal läbi viidud insulatsioonianalüüsis toodud ettepanekutega (Vt peatükk 4.9 ja 190605_DP-Insulatsiooni aruanne).

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	24 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

- Ehitusprojekti hoonete asendiplaanide sh hoone korruseplaanide lahenduse koostamisel lähtuda standardis EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustustus elu- ja bürooruumides“ esitatud nõuetest ja teostada täiendav insolatsiooni analüüs.

- Ehitusprojekti koostamisel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Lähtuda insolatsiooni arvutamisel EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetest. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka siis, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, nelja ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas.

- Hoonete projekteerimisel kasutada võimalusel läbi maja planeeritud korterite lahendust (sama korteri piires jäävad osad sama korteri elu- või magamistubade aknad mitmele fassaadile), mille puhul saab eluruumides piisava insolatsiooni tagada teistele fassaadidele jäävate akende kaudu (Vt 190605_DP-Insolatsiooni aruanne).

- Hoonete asukohad tuleks valida nii, et päikesevalgust paistaks piisavalt mitmele hoone küljele.

- Enne ehitusloa taotlemist tuleb Maardu Linnavalitsusega kooskõlastada Keemikute tänava äärde rajatava parkimismaja arhitektuurne lahendus.

- Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Vt. ka peatükk 4.8.

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

- Olemasolevate soojustorustike väljavahetamise vajadus ja ulatus täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis, kui on selgunud täpsemad hoonete soojuskoormused. Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks ja olemasoleva soojustorustiku ümbertõstmiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetset tehnilised tingimused. Detailplaneeringu lisades on AS Utilitas Tallinn poolt väljastatud joonis - Soojustorustike põhimõtteline skeem, kus on näidatud võimalikud lahendused soojustorustike rajamiseks detailplaneeringualani (Vt Lisad 190605_DP_Utilitas-skeem).

Lähtuda tuleb lisaks kõigis eelnevates peatükkides toodud tingimustest.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeringu elluviimise eelduseks on kogu planeeringualale koostatud arhitektuurne ja maastikuarhitektuurne eskiislahendus, mis võtab arvesse kõiki planeeringu nõudeid, tagab sh ka avalikuks kasutuseks ette nähtud aladele (avalikud mänguväljakud, pargiala jms) vajaliku ruumi ja funktsioonid ning haljastuse ja kõrghaljastuse osakaalud. Iga hoone ehitusloa taotlemisel on kohustuslik projekti koosseisus esitada eelpool kirjeldatud kogu piirkonna plaan ning hoone ja välialade sobitumine sellega.

Planeeringualal hoonete väljaehitamine toimub etapiviisiliselt. Soovitav on esimeses etapis realiseerida kruntide Pos 1, 2 ja 3 ehitusõigus, teises etapis kruntide Pos 4 ja 5 ehitusõigus, kolmandas etapis kruntide Pos

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	25 / 26

Objekt:	Detailplaneering			Projekti tunnus:	190605
Objekti aadress:	Roobu	Maardu	Harjumaa	Kuupäev:	11.05.2023
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Karina Mamontova

6 ja 7 ehitusõigus, neljandas krundi Pos 8 ehitusõigus. Eelnevalt kirjeldatud etapilisus on soovituslik ning nende järjekorda võib põhjendatud vajaduse korral muuta.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja tänavate, välisvalgustuse ning tehnorajatiste või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohta on kinnistu omanik ja linn sõlminud halduslepingu. Halduslepingu kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimiseks planeeritava ala kinnistu igakordsel omanikul rajada omal kulul i) Maardu linnas Keemikute tänava lõik 2 (katastritunnus 44603:002:0218) kinnistule planeeritud fooridega ristmik koos uue tupiktänavaga, mis on planeeritud Roobu II kinnistu ulatuses kuni Kallaku tn 2 (katastritunnus 44601:001:0712) kinnistuni (planeeritud hoonestamata transpordimaa krunt, detailplaneeringu joonisel positsiooninumbriga 11); ja Kallaku tn 2 kinnistu poolses osas planeeritud ümberpööramise koht. Ehitada tuleb detailplaneeringu kohaselt avalikuks kasutamiseks ette nähtud sõidutee ning kõnniteed (kergliiklusteed) ja nendega seonduvad rajatised, sh avaliku maa-ala haljastus, välisvalgustus ning sademeveekanaliseatsioon, vastavalt ehitusprojektile, mis on koostatud vastavalt käesolevale detailplaneeringule, ehitusseadustiku ja teiste õigusaktide nõuetega ning vastavate standarditega.

Linn ei väljasta detailplaneeringu alusel püstitatavale hoonele ehitusluba enne, kui eelkirjeldatud detailplaneeringukohased rajatised on väljaehitatud, sellele on väljastatud kasutusload ja esitatud kasutusteatised (või on kantud ehitisregistrisse märke „kasutusel“) ning detailplaneeringukohased rajatised on üleantud (sh vajadusel on sõlmitud vastavad notariaalsed isikliku kasutusõiguse lepingud tehnovõrkude valdajatega).

Hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on krundil haljastuse ja mänguväljakute rajamine. Planeeringualal mistahes hoone loetakse valminuks, kui hoonele on väljastatud kasutusluba. Avaliku kasutusega mänguväljakute ja avaliku kasutusega pargialadele määratakse isiklik kasutusõigus nende avalikuks kasutamiseks.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	11.05.2023	190605_DP_Seletuskiri	26 / 26