

PAELROHU TEE 52 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Harju maakond, Maardu linn, Paelrohu tee 52

Töö nr.: DP-9-23

Stadium:

DETAILPLANEERING

Vastutav spetsialist:

Kristina Sepp

Projekteerija:

Evgeny Maksimov
Ribbon Consult OÜ
5696 6352
evgeny@ribbon.ee

Huvitatud isik:

Luxintall OÜ

Tallinn 07. september 2023

I. MENETLUSDOKUMENDID

- Maardu Linnavalitsuse, Luxintall OÜ (esindaja Vladimir Feldman) ja Ehitusload&Kasutusload OÜ (esindaja Vladimir Rybtsov) vahel sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks 06.09.2023
- Maardu Linnavalitsuse korraldus Paelrohu tee 52 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamiseks 01.08.2023 nr 498
- Luxintall OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks 25.07.2023

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
2. DETAIPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.2 Kontaktvööndi analüüs.....	5
3.3 Alusplaan.....	5
3.4 Haljastus.....	5
4. PLANEERINGU KAVANDATAV.....	6
4.1 Linnaruum.....	6
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	6
4.1.2 Linnaehituslikud ideed.....	6
4.1.3 Planeeritava maa-ala krunt.....	6
4.1.4 Arhitektuurnõuded ehitisele.....	6
4.1.5 Krundi ehitusõigus.....	7
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....	7
4.3 Tehnovõrgud.....	7
4.3.1 Veevarustus-, kanalisatsioon ja sademevesi.....	7
4.3.2 Side.....	8
4.3.3 Elektrilahendus.....	8
4.3.4 Gaasilahendus.....	8
4.3.5 Tänavavalgustus.....	9
4.3.6 Tuletõrje veevarustus.....	9
4.3.7 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas.....	9
4.4 Haljastus, heakorraldus ja keskkonnakaitse abinõud.....	9
4.4.1 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.....	9
4.4.2 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
4.5 Tuleohutusnõuded.....	9
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10

III LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused elektrivarustusele nr 458852, 12.09.2023
2. Bingonet OÜ tehnilised tingimused gaasivarustusele nr T – 99, 12.09.2023
3. AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused veevarustusele ja kanalisatsioonile nr PR/2359068, 06.10.2023
4. Telset AS tehnilised tingimused nr 13-23, 12.09.2023

IV JOONISED

1. ASUKOHASKEEM	1:2500	1/4
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND	1:2500	2/4
3. TUGIPLAAN	1:500	3/4
4. PÕHIJONIS	1:500	4/4

V KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastuste lehed

PAELROHU TEE 52 KINNISTU NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lg 10; § 125 lg 1 p 1; § 126; §127; § 128
- Maardu Linnavalitsuse korraldus Paelrohu tee 52 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 01.08.223 nr 498;
- OÜ Luxintall taotlus detailplaneeringu algatamiseks 25.07.2023.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023.a otsusega nr 42;
- Planeeritava ala vahetus läheduses väljastatud projekteerimistingimused ja ehitusload, tehnoarajatiste ehitusprojektid;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.“ ja Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Altmetsa tee 1 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 20.05.2003.a;
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

1.3 Detaiplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, OÜ Geoterra töö nr 496-2023.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

- 2.1. kinnistu Paelrohu tee 52, Maardu, Harjumaa (katastritunnus 44601:004:0125) sihtotstarbe muutmine elamumaaks;
- 2.2. ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone ehitamiseks;
- 2.3. tehnovõrkude liitumispunktide asukoha määramine;
- 2.4. parkimise põhimõtteline korraldamine ja juurdepääsu(de) määramine;
- 2.5. haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- 2.6. keskkonnaalaste tingimuste sätestamine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Maardu linna Muuga elamupiirkonnas. Planeeritava maa-ala suurus on 1259 m². Kinnistu sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa. Kinnistu piirneb põhjast, lõunast ja idast munitsipaalomandis oleva „Paelrohu tee“ kinnistuga. Läänest piirneb kinnistu eraomandis oleva „Paelrohu tee 50“ kinnistuga.

Kehtiva Maardu linna üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023.a otsusega nr 42) kinnistu Paelrohu tee 52 kohane ala maakasutuse juhtotstarve on kuni kahekorruseliste väikeelamu maa-ala (üksik-, kaksik-, ridaelamud) piirkond. Algatav detailplaneering on kehtestatud üldplaneeringu kohane.

Planeeritava ala piires kehtib lõunaosas 20.05.2003.a Altmetsa tee 1 kinnistu detailplaneering.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt puuduvad kinnistul Elektrilevi OÜ valduses olevad elektriõhuliinid.

Kinnistul puuduvad ehitised.

Kinnistu reljeef on suhteliselt tasane, pinnakõrguse vahe jääb ca 0.83 cm piiridesse. Maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemiku abs. +18,58 kuni 19,41.

Planeeritaval alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

3.2 Kontaktvööndi analüüs

Piirkonna lähiümbruse maakasutuseks on peamiselt elamumaa. Hoonestusest enamuse moodustavad üksikelamud. Domineerivad viilkatused. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt krohv, puit ja looduslik kivi.

Piirkonna kruntide suurused jäävad enamasti 840-1712 m² ning hoonestusalused pinnad kuni 250 m². Elamukruntide struktuur on korrapärane.

Lähim lasteaed asub 1.9 km kaugusel (Muuga Lasteaed) ja lähim kool 6.5 km kaugusel (Maardu Põhikool).

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Geoterra poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega töö nr 496-2023.

Maaomand planeeritaval alal

Nr.	Aadress	Pindala, m ²	Kinn. nr.	Katasritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Paelrohu tee 52	1259	8319802	44601:004:0125	Üldkasutatav maa	Luxintall OÜ

3.4 Haljastus

Paelrohu tee 52 kinnistu on kaetud võsaga ja puudega. Hoonestamisel tuleb arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse kõrghaljastuse loomise vajadusega.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringuga on kavandatud muuta olemasoleva 1259 m² Paelrohu tee 52 kinnistu sihtotstarve üldkasutatavast maast elumumaaks, määrata kinnistule ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, lahendada juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse küsimused. Põhijoonisel ja planeeringuala kontaktvööndil märgitud sõidukite ning jalakäijate ligipääs planeeritavale alale lahendatakse Paelrohu tee kinnistu põhjaservast (täpne kinnistu põhjaservas asuv koht selgub ehitusprojekti koostamise käigus). Põhijoonisel toodud planeeritava elamu võimalik asukoht on põhimõtteline (täpne asukoht selgub ehitusprojekti koostamise käigus). Krundipiiride muutmist kavas pole. Kitsendused ja realservituudid (teeservituudid, liiniservituudid, veejuhtimise servituudid ja muud servituudid) ei tule.

4.1 Linnaruum

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Maardu linna üldplaneering:

Kehtiva Paelrohu tee 52, Maardu linn, Harjumaa üldplaneeringu (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023.a otsusega nr 42) kohane ala maakasutuse juhtotstarve on väikeelamu maa-ala). Detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule.

4.1.2 Linnaehituslikud ideed

Planeeritava hoone korruselisuse valikul on lähtunud piirkonnas olemasolevatest elamutest ning lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringutest. Selle tulenevalt on planeeritud hoone valitud 1 või 2-korruselise. Kontaktvööndis asuvate hoonete korruselisus on ühe- või kahekorruselise.

4.1.3 Planeeritava maa-ala krunt

Krundi pindala ja sihtotstarbe on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala (m ²)	sihtotstarve	aadress	pindala (m ²)	sihtotstarve
Paelrohu tee 52	1259	100% Ü	Paelrohu tee 52	1259	100% E

4.1.4 Arhitektuurnõuded ehitisele

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on Paelrohu tee 52 kinnistu planeeringuga piiritletud:

- | | |
|--|---|
| 1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: | Planeeritav uus hoone ja selle ehitamisel kasutavad materjalid peavad sobima antud piirkonda. Palkkonstruktsioonis hooned on lubatud ainult kaetuna täiendava laudvoodriga. Välisviimistluses mitte kasutada imiteerivaid materjale. Fassaadidel kasutada krohvi, puitu, betooni, klaasi, kivi; |
| 2. lubatud korruselisus | kuni 2; |
| 3. lubatud katusekalded | 20-45 |
| 3. lubatud maksimaalne kõrgus | 9 m; |
| 4. välisviimistlusmaterjalid | Välisviimistluses mitte kasutada imiteerivaid |

materjale. Fassaadidel kasutada krohvi, puitu, betooni, klaasi, kivi.

4.1.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve; hoonete suurim lubatud arv krundil; hoonete suurim lubatud korruselisus ja katuseharja kõrgus; hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; parkimiskohtade arv kinnistul.

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Kasutamise otstarve:	Üksikelamu
Hoonete arv krundil:	Üksikelamu ehitamisel 1 põhihoone + 2 abihoonet
Korruselisus:	Üksikelamu kuni 2 korrust, abihooned 1 korrus
Hoonete kõrgus:	Üksikelamu 9 m, abihoone 5 m
Hoonete ehitusalune pindala (kokku):	25% või 250 m ² kinnistu pindalast
Parkimiskohtade arv krundil:	Minimaalselt 2 parkimiskohta
Kruntimine:	Krundiipiiride muutmist kavas pole

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja rakendamisjuhust. Kogu krundi liiklusskeem on toodud Põhijoonisel. Juurdepääs krundile on väikese liiklusintensiivsusega tänavalt ehk Paelrohu tänavalt. Maksimaalne juurdepääsutee laius on 4,5 m. Parkimine on ette nähtud ainult Paelrohu tee 52 kinnistul. Projektiga nähakse ette 2 parkimiskohta (parkimiskohtade mõõtmete määramisel tugineda EVS 843:2016 normatiivile). Parkimiskohtade ala on projekteeritud unikivikatega. Projekteerimisel vältida suurte ja lagede kõvakattega alade teket, vaid liigendada võimalusel parkimisalad nõ haljastustaskutega.

4.3 Tehnovõrgud

Paelrohu tee kõrval asuvad järgmised tehnovõrgud: side, elektritrass, veetrass, gaasitrass ja olmekanaliseerimisitrass. Trasside liitumiseks tuleb küsida tehnilisi tingimusi.

4.3.1 Veevarustus-, kanalistasioon ja sademevesi

Vee- ja kanalisatsiooni varustus lahendatakse uue liitumisega võrku, mis lahendatakse eraldi liitumisprojektiga. Haljasaladele langevad sadeveed immutatakse krundil pinnasesse. Sadevesi parklast ja katuselt juhitakse läbi vihmaveetorude ja vertikaalplaneeringuga haljasalale, kus immutatakse krundil pinnasesse.

Veevarustus

Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele nr PR/2359068, 06.10.2023 kinnistu varustamine veega on planeeritud kinnistupiiri ääres kulgnevast AS-i Tallinna Vesi opereerimisel olevast de63 ühisveetorustikust kasutades olemasolevat de32 veeühendust. Liitumispunkt (sulgeseade) paikneb kinnistu piiril.

Kinnistusisene välisveetoru projekteerida alates liitumispunktist kuni veemöödusõlmeni. Välisveetorustikuna kasutada PE PN10 veetoru, plastveetorustikule näha ette signaalkaabli paigaldus.

Arvutuslikud veehulgad:

- a) Olme veevarustus
 $Q_{\max}/\text{sek} = 0,50 \text{ l/sek}$
 $Q_{\max}/\text{d} = 0,6 \text{ m}^3/\text{ööp}$

- b) Välis tulekustutus $Q_{vt} = 10,0 \text{ l/sek}$

Kanaliseerimine

Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele nr PR/2359068, 06.10.2023 piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvolne. Reoveekanaliseerimise eelvooluks on Paelrohu tee de160 kanalisatsioonitoru (liitumispunktiks jääb peatoru hoolduskaev) või Väriheina tee de160 kanalisatsioonitoru, millele projekteerida seadusekohane liitumispunkt. Kanalisatsioon eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevat kaevu; projekteerimisel selgitada kaevu seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett ning tuleb vältida sadevee sattumise ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Kanaliseerimistorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitse mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest. Kaned ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruktsiooninõuded, tüübikatsed, märgistus, kvaliteedikontroll". Detailplaneeringuga on ette nähtud kasutada ainult PE või PP keeviskaevu.

Arvutuslikud heitvete hulgad:

- a) Olmekanaliseerimine
 $Q_{\max}/\text{sek} = 1,0 \text{ l/sek}$
 $Q_{\max}/\text{d} = 0,6 \text{ m}^3/\text{ööp}$

Sademevesi

Sadevett ei tohi juhtida kanalisatsioonitoru, drenaažitoru või sademeveekanaliseerimisega otse kraavidesse. Sadevett ei tohi juhtida naaber kinnistute suunas. Sadevesi immutatakse krundil pinnasesse.

4.3.2 Side

Vastavalt Telset AS tehnilistele tingimustele nr 13-23, 12.09.2023, kinnistu varustamine sidega on planeeritud Paelrohu teel (Paelrohu tee 42 kõrval) asuvast Telset liitumispunktist (vt liitumispunkti asukohta tehnilistele tingimustele lisatud skeemilt).

4.3.3 Elektrilahendus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele elektrivarustusele nr 458852, 12.09.2023 planeeritakse Paelrohu tee 52 kinnistule elektrühendus alates Paelrohu tee 50 ja 52 piiril paigaldatud elektrikilbist. Täpsem lahendus on Põhijoonisel.

4.3.4 Gaasilahendus

Vastavalt Bingonet OÜ tehnilistele tingimustele gaasivarustusele nr T – 99, 12.09.2023 planeeritakse Paelrohu tee 52 kinnistule gaasiühendust alates Paelrohu teele rajatud A-kat gaasitrassist, pikendades olemasolevat PE 110 gaasitoru kinnistu väljavõtneni, pluss 3 meetrit. Kinnistu piirile rajada liitumispunkt (maakraan).

4.3.5 Tänavavalgustus

Paelrohu teele on paigaldatud tänavavalgustuspostid.

4.3.6 Tuletõrje veevarustus

Välis tulekustutis vee 10l/s lahendatakse hüdrantist nr 2367, mis asub Paelrohu tee 52 kinnistu kõrval ca 2 m kaugusel. Hüdrandi asukoht on näidatud Põhi- ja Kontaktvööndi joonisel.

4.3.7 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

4.4 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel (seisuga 26.07.2023) ei paikne planeeringualal ega selles vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitsealaseid väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Antud planeeringuga lahendatakse kogu krundi haljastus ja heakord, s.t. arvestatakse planeeritavat hoonestust. Kinnistul kasvavad puud ja põõsad. Planeeringualal kasvavaid puid planeeritakse säilitada maksimaalselt. Põõsaid kas likvideeritakse või korrastatakse, lisaks planeeritakse krundile murukate. Planeeringualal projekteeritav haljastatud maa pindala peab moodustama minimaalselt 30% planeeringuala välja krunditud kinnistu pindalast.

Kolm prügikonteinerit (segaolme-, paber/kartong- biolagunevad jäätmed) planeeritakse paigaldada kavandatava juurdepääsutee kõrvale krundi idapoolsesse serva.

4.4.2 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnoahtlike objekte.

Segaolme-, paber/kartongi- ja biolagunevaid jäätmeid tuleb koguda kinnistesse vastavatesse mahutitesse. Korraldatud jäätmeveoga hõlmatud piirkonnas jäätmete äravedu võib teostada vedaja, kellega Maardu Linnavalitsusel on sõlmitud kontsessioonileping jäätmete vedamise kohta. Jäätmekäitlust Paelrohu tee 52 kinnistul reguleerib Maardu linna jäätmehoolduseeskiri vastu võetud 22.11.2022 nr 25.

4.5 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hoone projekteerida TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

4.6 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- Valdusele sissepääsu piiramine;
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

Seletuskirja koostas: Evgeny Maksimov 07.09.2023