

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused
2. Planeeringus kavandatu
  - 2.1 Planeerivata maa-ala asukohta kirjeldus
  - 2.2 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid
  - 2.3 Planeeringus kavandatu
    - 2.3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus
    - 2.3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted
  - 2.4 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad
  - 2.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted
3. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted
  - 3.1 Haljastus
  - 3.2 Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks
  - 3.3 Õhu ja mürasaaste
4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted
  - 4.1 Parkimiskohtade vajaduse arvutus
5. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted
6. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted
  - 6.1 Vesi ja kanalisatsioon
    - 6.1.1 Üldist
    - 6.1.2 Veevarustus
    - 6.1.3 Reoveekanaliseerimine
  - 6.2 Elektrivarustus, side ja tänavavalgustus
    - 6.2.1 Elektrivarustus
    - 6.2.2 Sidevarustus
    - 6.2.3 Tänavavalgustus
  - 6.3 Küttevõrk
7. Kehtivad ja planeeritud kitsendused
8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks
  - 8.1 Arhitektuurinõuded
  - 8.2 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas
  - 8.3 Muud nõuded
  - 8.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus
  - 8.5 Tuleohutuse tagamine
9. Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele
10. . Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele
11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja seisukohtadele.
  - 11.1 Vastavus algatamise korralduses toodud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele
  - 11.2 Vastavus Maardu linna üldplaneeringule
  - 11.3 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“
  - 11.4 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
  - 11.6 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine“Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on määratud ptk 8.6.

## 12 .Muudatused võrreldes eskiislahendusega

### Joonised

Põhijoonis  
Koondvõrkude plaan

DP-02



## SELETUSKIRI

Käspre kinnistu ja lähiala detailplaneering on koostatud Fund Ehitus OÜ tellimusel.

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Fund Ehitus OÜ Käspre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus.
- Maardu Linnavalitsuse korraldus 27.12. 2022 nr 737

### 2. PLANEERINGUS KAVANDATU

#### 2.1 Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeringuala suurusega 3,5 ha asub Maardu linnas Ringi tn ja Kütte tn vahelisel alal Maardu linna ja Jõelähtme valla piiri ääres. Planeeringuala piirneb põhjast Maardu Gümnaasiumiga, lõunast ja läänest peamiselt korterelamutega. Ida suunas jäävad hoonestama Jõelähtme valla maatulundusmaa kinnistud.

#### 2.2 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata kinnistule ehitusõigus korterelamute püstitamiseks, määrata tehnovõrkude liitumispunktide asukohad, parkimise põhimõtteline korraldamine ja juurdepääsude määramine, vajadusel määrata sõiduteede või kõnniteede avalik kasutamine, määrata haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtted, seada keskkonnaalased tingimused ning määrata servituutide vajadus ja ulatus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,5 ha.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada elanike vajadustele vastav kvaliteetne elukeskkond;
- Luua toimiv ning vajadustele vastav infrastruktuur.
- Kujundada korrastatud linnaruum.

#### 2.3 Planeeringus kavandatu

Detailplaneeringuga kavandatakse 3 korterelamu maa krunti, 7 4-6 korruselise korterelamu ehitamiseks. Kortерelamud on planeeritud perimetraalselt ümber keskse roheala. Läbi korterelamu kruntide on planeeritud avaliku kasutusega juurdepääsutee, mis ühendatakse planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundile pos. 4 kavandatud teega. Uus planeeritud tänavlõik ühendatakse Ringi tänavaga. Perspektiivselt on võimalik antud tänavalõik ühendada Ringi tn 62 kinnistu kaudu Kütte tänavaga. Kavandatud korterelamu kruntide teede äärde on planeeritud parkimiskohad, mis on ette nähtud liigendada haljastusega. Planeeritud transpordimaa krundile pos. 4 on kavandatud uus tänavalõik koos sõidutee ja kergliiklusteega. Krundile pos. 5 on planeeritud üldmaa krunt, kuhu perspektiivselt on võimalik rajada haljasala koos mänguväljakuga.

Olemasolev hoone Ringi tn 60 a kinnistult likvideeritakse.

NB! Teede, tehnovõrkude, haljastuse ja parkimise lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

##### **2.3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus**

Planeeringu alasse jäävast Käspre kinnistust (24504:004:0654 suurusega 19018 m<sup>2</sup> sihtotstarbeta ) ja Ringi tn 60a kinnistust (24504:004:0505 suurusega 645 m<sup>2</sup> tootmismaa ) kavandatakse kolm korterelamu krunti: pos. 1 suurusega 6575 m<sup>2</sup> sihtotstarbega korruselamumaa  
Pos. 2 suurusega 6977 m<sup>2</sup> sihtotstarbega korruselamumaa  
Pos. 3 suurusega 7111 m<sup>2</sup> sihtotstarbega korruselamumaa  
Olemasolevast Ringi tn 62 kinnistust (44601:001:0793 suurusega 10865 m<sup>2</sup> sihtotstarbeta maa)

kavandatakse kaks krunti:

Pos 4 suurusega 8355 m<sup>2</sup> sihtotstarbega transpordimaa

Pos.5 suurusega 2510 m<sup>2</sup> sihtotstarbega üldmaa.

Detailplaneeringualasse on algatamise korraldusega määratud Väike-Käspre kinnistu suurusega 2569 m<sup>2</sup> sihtotstarbega maa. Väike-Käspre kinnistu sihtotstarve muudetakse transpordimaaks.

### 2.3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusalad kruntidele pos. 1-3 on kavandatud perimetraalselt, et hoonete vahele kujuneksid rohealad koos mänguväljakutega. Hoonestussalade paigutamisel on arvestatud, et läbi planeeritava ala kulgeks ka juurdepääsutee koos parkimistaskutega. Lisaks on planeeringu lahenduses arvestatud, et kavandatud hoonetel oleks tagatud nõuetekohane insolatsioon.

## 2.4 EHITUSÕIGUS, HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

### Krunt nr.1

- Krundi kasutamise sihtotstarve EK 100
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala võib olla kuni 1300 m<sup>2</sup> maa peal.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil 2+2 (kaks põhihoonet + 2 abihoonet näiteks prügimaja ja jalgratta varjualuse). Abihoonete paiknemine võib olla väljaspool hoonestusala.
- Suurim eluhoone korruselisus on vastavalt 6 ja 5 maapealselt korrust ning vajadusel 1 maa-alune korrus.
- hoone suurim lubatud kõrgus
  - 6-korruselisel hoonel kuni 21,0 m (abs +56,38m – arvestatud maapinna kõrguselt abs +35.38 ).
  - 5 korruselisel hoonel kuni 18m (abs +53.76 Hoone absoluutkõrgus on arvestatud maapinna kõrguselt abs +35.76)
- Suurim abihoone korruselisus 1 Abihoonete suurim lubatud kõrgus on 4m
- Kavandatud korterite arv kuni 54
- Suurim lubatud brutopind 4752 m<sup>2</sup>, millele lisandub osaliselt varjestatud parkimisala kuni 1200 m<sup>2</sup> esimese korruse tasandil hoone all.
- Korteri keskmine suletud brutopind 88 m<sup>2</sup>
- Maa-alust pinda võib ehitada kavandata hoone maa-pealse osa ulatuses

### Krunt nr.2

- Krundi kasutamise sihtotstarve EK 100
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala võib olla kuni 1300 m<sup>2</sup> maa peal.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil 2+2 (kaks põhihoonet + 2 abihoonet (näiteks prügimaja ja jalgratta varjualuse). Abihoonete paiknemine võib olla väljaspool hoonestusala.
- Suurim eluhoone korruselisus on vastavalt 6 ja 4 maapealselt korrust ning vajadusel 1 maa-alune korrus.
- hoone suurim lubatud kõrgus
  - 6-korruselisel hoone kuni 21,0 m (abs +56,50 m – arvestatud maapinna kõrguselt abs +35.50).
  - 4 korruselisel hoonel kuni 15,5m (abs +51.50 Hoone absoluutkõrgus on arvestatud maapinna kõrguselt abs +36.00)
- Suurim abihoone korruselisus 1 Abihoonete suurim lubatud kõrgus on 4m
- Kavandatud korterite arv kuni 50
- Suurim lubatud brutopind 4400 m<sup>2</sup>, millele lisandub osaliselt varjestatud parkimisala kuni 1200 m<sup>2</sup> esimese korruse tasandil hoone all.
- Korteri keskmine suletud brutopind 88 m<sup>2</sup>

- Maa-alust pinda võib ehitada kavandata hoone maa-pealse osa ulatuses

### Krunt nr.3

- Krundi kasutamise sihtotstarve EK 100
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala võib olla kuni 1600 m<sup>2</sup> maa peal.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil 3+2 (kaks põhihoonet + 2 abihoonet (näiteks prügimaja ja jalgratta varjualuse). Abihoonete paiknemine võib olla väljaspool hoonestusala.
- Suurim eluhoone korruselisus on vastavalt 5 ja 4 maapealselt korrust ning vajadusel 1 maa-alune korrus.
- hoone suurim lubatud kõrgus
  - 5-korruselisel hoone kuni 18,0 m (abs +53,60 m – arvestatud maapinna kõrguselt abs +35.60).
  - 4 korruselisel hoonetel kuni 15,5 m (abs +51.00 Hoone absoluutkõrgus on arvestatud maapinna kõrguselt abs +35.5).
- Suurim abihoone korruselisus 1 Abihoonete suurim lubatud kõrgus on 4m
- Suurim lubatud brutopind 4752 m<sup>2</sup>, millele lisandub osaliselt varjestatud parkimisala kuni 1600 m<sup>2</sup>  
1 korruse tasandil hoone all.
- Kavandatud korterite arv kuni 54
- Korterite keskmine suletud brutopind 88 m<sup>2</sup>
- Maa-alust pinda võib ehitada kavandata hoone maa-pealse osa ulatuses

Märkus: Maa-aluse korruse rajamine ei ole esialgselt kavas, kuid antud võimalust DP ka ei välista, sest maa-aluse korruse välistamine ei ole detailplaneeringus otstarbekas. Maa-aluse korruse võib rajada maapealse korrusega sama suure.

Tehnilised näitajad on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-2.

Krunt pos. 4 kavandatakse 100 % sihtotstarbega transpordimaa tänava ja tehnovõrkude ehitamiseks

Krunt pos. 5 kavandatakse 100% sihtotstarbega üldmaa – haljasala ja mänguväljaku rajamiseks.

Väike-Käspre kinnistu senine sihtotsarbeta maa muudetakse 100% transpordimaaks eesmärgiga kavandada perspektiivne juurdepääs Käsprevälja ja Käspreoja kinnistule Jõelähtme vallas. Väike-Käspre kinnistu määratakse avalikuks kasutamiseks. Üldplaneeringu kohaselt on kavandatud Väike-Käspre kinnistule ka perspektiivne trammitee koridor. Juurdepääsutee asukoht täpsustatakse perspektiivse Väike-Käspre, Käspreoja ja Käspreosalu kinnistute detailplaneeringuga ja ehitusprojektiga.

### 2.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Välistada tuleb naaberkinnistute niiskusrežiimi halvendamine ning sademevee ja liigvee valgumine naaberkinnistutele. Haljasaladel, mis külgneb naaberkinnistutega ja olemasoleva teega on maapinna kõrgust ette nähtud muuta minimaalselt.

Sademevesi on kinnistuseselt kõvakattega platsilt ette nähtud juhtida haljasalale.

Vertikaalplaneerimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis vt ka p. sademevee ärajuhtimine.

## 3. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

### 3.1 Haljastus

Käspre kinnistu on vähesel määral haljastatud ala, valdava ala moodustab looduslik rohumaa.

Väärtlik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub.

Uushaljastus on kavandatud tänavahaljastusega kavandatud uue tänava ja juurdepääsutee äärde.

Haljastuse planeeritud osakaal on vähemalt 30% kavandatud korterelamu krundi pindalast.

### 3.2 Jäätmehoolduse korraldus

Prügikonteinerite asukohad on kavandatud igale korterelamute krundile .

### 3.3 Õhu ja mürasaaste

Uue eluhoone ehitamisega ei kaasne piirkonda olulist täiendavat õhu- ega mürasaastet.

Detailplaneeringus kavandatud eluhoone ehitamine olemasolevate korterelamute ja kooli lähedusse ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Ajutisi häiringuid võib põhjustada uuishoonete ja rajatiste ehitamine, kuid kuid ehitustegevuse mõju on siiski ajutise iseloomuga.

### **4. LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED**

Juurdepääs planeeritava alale on kavandatud olemasolev Ringi tänava kaudu. Krundile pos. 4 rajatakse ka uus tänavalõik, mis ühendatakse planeeritava alale kavandatud keskse juurdepääsutee kaudu. Liikluskorraldus on planeeritud kahesuunaline.

Uus tänavalõik rajatakse kuni Kütte tn 29b kinnistu nurgani. Lahendusega on tagatud autode ümberkeeramise võimalus.

Tagamaks juurdepääs läbi planeeritud erakinnistute on kavandatud tee osa määratud avaliku kasutusega ala.

#### 4.1 Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Parkimine on arvatud vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad

1-2-toaline korter	koefitsient	1,3
≥3-toaline korter	koefitsient	1,5

Sihtotstarve/ maht	Parkimiskohtade kontrollarvutus
Krunt pos. 1 Krunt pos. 1 (korterid kokku 54) 2T – 16 tk 3T -4T 38 tk	$16 \times 1,3 = 20,8 = 21$ $38 \times 1,5 = 57,0 = 57$ Kokku norm 78 kohta.
Krunt pos. 2 (korterid kokku 50) 2T – 12 tk 3T -4T 38 tk	$12 \times 1,3 = 15,6 = 16$ $38 \times 1,5 = 57,0 = 57$ Kokku norm 73 kohta
Krunt pos. 3 (korterid kokku 54) 2T – 24 tk 3T -4T 30 tk	$12 \times 1,3 = 15,6 = 16$ $12 \times 1,3 = 15,6 = 16$ $30 \times 1,5 = 45,0 = 45$ Kokku norm 77 kohta
Kokku kavandatud korterid 158	Kokku norm 228 parkimiskohta

Kokku on planeeritud 228 parkimiskohta,

Jalgrattaid on ette nähtud hoida hoonesse kavandatavates panipaikades, hoonesse projekteeritavas katusealuses või lahtises parklas.

Parkimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

### **5. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

Detailplaneeringuga on kavandatud transpordimaa krunt pos. 4 eesmärgiga ehitada avaliku kasutusega sõidutee ja kõnnitee, mis ühendatakse Ringi tänavaga ning üldmaa krunt pos. 5. Lisaks muudetakse Väike-Käspre kinnistu senine sihtotstarbeta maa transpordimaaks, et tagada avalik juurdepääs Jõelähtme vallas Käspreoja, Käsprevälja ja Käsprealu kinnistutele. Väike-Käspre kinnistule on kehtiva Maardu linna üldplaneeringuga kavandatud ka perspektiivne trammitee koridor.

## 6. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 6.1 VESI, KANALISATSIOON (Nivoo Projekt OÜ töö nr. 23.299.02)

#### 6.1.1 Üldist:

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest :

- Veeseadus
- Keskkonnaministri määrus „ Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ 08.11.2019 nr.61.
- Siseministri määruse 18.02.2021 nr.10 „ Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“
- Tallinna Linnavolikogu määrus 15.06.2006 nr.37 „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“
- EVS 812-6 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrjevõrvarustus
- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon
- EVS 835:2022 Hoone veevõrk

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus koostatakse vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele 27.06.2022 PR/2229219-1

Servituudi vajaduse määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 16.12.2005 määrusest nr 76.

Detailplaneeringuga ette nähtud kinnistute liitumispunktide asukohti võib ehitusprojekti koostamisel täpsustada.

Detailplaneeringu koostamisel arvestatud Veeseadusega ja sellest tulenevate nõuetega:

- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr. 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit- sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainete piirväärtused“

#### 6.1.2. Veevarustus

Veeallikaks on Maardu linn ühisveevärgi torustik DN110, milles tagatakse normaalolukorras vabarõhk 2x hoonestusele.

Planeeringuala prognoositav veetarbimine on:

- |                                  |   |                        |
|----------------------------------|---|------------------------|
| ▪ Ööpäevas                       | - | 76,5 m <sup>3</sup> /d |
| ▪ Max tunnis                     | - | 16 m <sup>3</sup> /h   |
| ▪ Arvutuslik sekundiline äravool | - | 4,4 l/s                |

Vastavalt Siseministri määrusele 18.02.2021 nr.10 on väliseks tulekustutuseks vajalik arvutuslik maksimaalne normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Tulekahju kustutuseks vett on võimalik võtta planeeritud hüdrantidest HD-1 ja HD-2 ning hüdrantide vahekaugus peab jääma alla 200m.

Planeeritud kolmele kinnistule vajalike vooluhulkade tagamiseks tuleb olemasolev ühisveevärgitorustik ringistada. Ringistada omavahel Ringi tn.60 kinnistu lähedal paiknev de110 veetorustik ja Ringi tn.54 ja Ringi tn.52 kinnistute vahel kulgeva veetoriga dn110. Planeeritud veetorustikuga DN/OD110 ühendada kolme kinnistu veevarustuse liitumispunktid. Liitumispunktide kaugus kinnistu piirist kuni 1m. Kinnistutel paiknevatele elamute valida ühine peaveemõõdusõlm liitumispunktile lähimasse hoonesse.

#### 6.1.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala kanalisatsioon on lahkuvoolne ja reoveekanaliseerimise eelvooruks Ringi tn.54C paiknev



olemasolev reoveepumpla.

Planeeringuala prognoositav heitvee äravool on:

- |                                  |   |                       |
|----------------------------------|---|-----------------------|
| ▪ Ööpäevas                       | - | 76,5m <sup>3</sup> /d |
| ▪ Max tunnis                     | - | 16,0m <sup>3</sup> /h |
| ▪ Arvutuslik sekundiline äravool | - | 17,6l/s               |

Reoveekanaliseerimise eelvooluks on Ringi tn. 54c kinnistul paiknev olemasolev reoveekanaliseerimise pumpla. Reoveekanaliseerimise torustik DN/OD 200 paigaldada tänavamaale ja liitumispunktide ühendustorustikud DN/OD160 ja liitumispunktide asukohad kuni 1m kaugusele kinnistu piirist.

#### 6.1.4 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimise arvutuslikud vooluhulgad on leitud standardi EVS 848-2021 arvutusmeetodikat kasutades tingimustest p=2 aastat ja vihma kestvus 15min.

Arvutuslik sademevee vooluhulk:

- kinnistutelt pos.1, pos.2 ja pos.3 on summaarselt 145l/s
- tänava maa-alalt (kinnistu pos.4) 30l/s.

Piirkonnas on lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem ja sademeveekanaliseerimise eelvooluks Ringi tänava sademeveekanaliseerimine DN250. Arvestades eelvoolu mõõduga on planeeritud kinnistutelt vajalik äravoolu piirata. Lubatud on kolmelt kinnistult summaarne sademevee äravool 30l/s ja lisaks teemaalt 10l/s.

Planeeritud on teemaale sademevee ühiskanalisatsioon DN/OD250 ja DN/OD 200 . Kinnistute sademevee kanalisatsioon liitumispunktid kuni 1m kaugusel piirist ja torustik liitumispunktini DN/OD160. Sademevee äravoolu reguleerimine peab toimuma kinnistul ja kinnistu ühendus liitumispunktiga DN/OD110.

Sademeveed on ette nähtud suunata Maardu linna sademeveekanaliseerimise, mis lõpuks jõuavad Loodeparki ning lähtuvalt detailplaneeringu käigus tehtud koostööst Maardu Linnavalitsusega ja Jõelähtme Vallavalitsusega sademeveett Võerdla peakraavi ei ole ette nähtud suunata (p. 6.5.1) ei otse ega kaudselt.

Sademevee vooluhulkade ühtlustamine lahendada lõplikult ehitusprojektiga arvestades kavandatud katendite, vertikaalplaneerimise, haljastuse ning reguleerivate mahtude võimaliku asukoha kinnistul.

Sademevee lahenduste kavandamisel peab arvestama valingvihmadest tingitud üleujutuste ohuga ja tuleb määrata kinnistul riskipiirkonnad, mille ajutine üleujutus ei tekita kahju varale ja ei ole ohtlik inimestel.

Sademeveekanaliseerimise juhitava vee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublaste juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

#### 6.1.5 Sademeveekanaliseerimise looduslähedased lahendused

IPT Projektijuhtimine OÜ poolt on tehtud uurimustöö „ Käspre ja Käsprevälja kinnistud. Immutustingimused. Harjumaa, Maardu linn ja Jõelähtme vald, Kallavere küla. Töö nr. 22-11-1785“.

Selle töö eesmärk oli anda hinnang geoloogiliste tingimustele immutamiseks ja järeldused tööst on:

- Aluspõhjaline liivakivi on ca 2...2,5m sügavusel
- Õhukese 2...2,5m pinnakatte moodustavad merelised pinnased: liivad ja paiksest poolkõvad kuni sitke möllsavi kruusa ja veeristega
- Uuringualal läbib Võerdla peakraav ( Kallavere oja), mis on 4...6m lai ja suubub põhjasuunas merre.
- Pinnaseveetase on maapinna lähedal, valdavalt ca 1m sügavusel ning langeb peakraavi suunas kuni 2m sügavuseni maapinnast

- Vete looduslik voolusuund on põhja ja itta ehk klindi ja Võerdla peakraavi suunas. See on mitte infiltreeruvate sademevete äravoolu suund.

Kokkuvõtteks:

- Õhukese pinnakatte , pinnakatte ja kõrge pinnasevee taseme tõttu puudub kinnistutel võimalus sademevee immutamiseks.

Veeseaduse §129 lõige (3) ütleb, et „Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena käesoleva seaduse tähenduses.“

Seega on kinnistul võimalik kavandada erinevaid looduslähedasi lahendusi, mille puhul ei pea immutussügavus olema aastaringselt hinnanguliselt vähemal 1,2m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset nagu näevad ette veeseaduse §129 lõige (5) alusel esitatud nõuded . Looduslähedased lahendused kavandada ehitusprojektiga koostöös arhitekti, vertikaalplaneeri ja haljastajaga.

**Lähtuvalt detailplaneeringu käigus tehtud koostööst Maardu Linnavalitsusega ja Jõelähtme Vallavalitsusega sademevett Võerdla peakraavi ei ole ette nähtud suunata.**

### 6.1.5 Vajalikud ehitustööd

Vajalikud ühisveevärgi ehitustööde mahud:

- Ühisveevärgi torustikke DN/OD110 L=380jm ja DN/OD75...DN/OD90 L=9jm
- Kaks tuletõrjevähendust
- Reoveekanaliseerimise torustikke DN/OD160 L=10jm - DN/OD 200 L=135jm
- Sademeveekanaliseerimise torustikke DN/OD160 L=5jm - DN/OD200 L=26jm – DN/OD250 L=220jm

Renoveerida olemasolevat sademeveekanaliseerimise DN/OD250 L=22jm ning teha olemasolevate torustike ühendused renoveeritud sademeveekanaliseerimisega.

## 6.2 Elektrivarustus, side ja tänavavalgustus

### 6.2.1 Elektrivarustus (VIVALIGHT OÜ Vello Rannakivi)

- Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 408833, 03.05.2022.a. (vt DP Lisad: Vaheleht 4: tehnilised tingimused ja uuringud 3))
- Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest ja vajadusel rakendada tehnovõrkude kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist.
- Projekteeritava elamukvartali, Käspre kinnistu elektrivarustus on lahendatud olemasoleva rekonstrueeritava 1286 alajaama (alajaam asub Ringi 54a kinnistul)baasil.
- Elamute elektrienergiaga varustamiseks paigaldatakse kinnistute piirile transiit ja liitumiskilbid. Transiitkilpide toiteks ehitatakse ringtoitega kaablivõrk piki planeeritavat kergliiklusteed ja tänavat, kaabliga AXP-4G240, alajaama nr. 1286 baasil.
- Välisvalgustusele paigaldatakse alajaama juurde eraldi liitumiskilp.
- Liitumiskilpidest elamute peakilpideni paigaldatakse topeltseinaga plasttorus, 750 N/m, 0,4kV kaablid AXP.
- Elamutele paigaldatakse järgmised peakaitsmed ja kaablid:

Korterite arv	Peakaitse A	Kaabelliin AXP
38	200A	4G240
38	200A	4G240
30	160A	4G150

16	125A	4G95
12	125A	4G95
12	125A	4G95
12	125A	4G95

- 
- Toitekaabli liitumiskilpideni alajaamast nr. 1286 projekteerib ja ehitab välja Elektrilevi vastavalt liitumislepingule. Kaablitrassi paiknemine on näidatud joonisel.
- Detailplaneeringus on määratud tänavamaale krundile pos. 4 planeeritud kergliiklustee serva kaablikoridor laiusega 2m, kuhu on võimalik perspektiivselt paigaldada lähtuvalt tehniliste tingimustes esitatud nõudest 0,4 ja 10 KW maakaablid.
- Põhiprojekt lahendamiseks tellida uued tehnilised tingimused.
- Olemasolevatele alles jäävatele kaablitele on ette nähtud ette servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks.

Olemasolevad madalpingekaablid, mis varustavad elektriga Ringi tn 60a kasutusest väljas pumplat on ette nähtud likvideerida. Ühtlasi on ette nähtud ümber tõsta kõrgepingekaabel, mis jääb uue planeeritud sõidutee alla tänava maa-alal.

### 6.2.2 Sidevarustus

Sidelahendus koostatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr: 37242669, 29.09.2022.

(Vt DP Lisad: Vaheleht 4: tehnilised tingimused ja uuringud 1))

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest ja vajadusel rakendada tehnovõrkude kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist.

Projekteeritava Käspre elamukvartali sideühenduse lahendamiseks olemasoleva sidetrassi sidekaevust 8643. Olemasolevast sidekaevust ehitada uus sidekanalisatsioon. Uuele sidekanalisatsioonile paigaldatakse sidekaevud, sidekaevudest teostatakse elamutele sideühendused. Elamute sideühendusteks paigaldatakse Ø100mm plasttorud. Teede all kasutada A-kat. plasttoru ja rohealal B-kat. plasttoru. Siderassi ehitamiseks kasutatavad sidekaevud peavad olema vähemalt KKS3 r/b poolkaevud. Teede alla jäävatel kaevudel kasutada rasket tüüpi luuke, haljasala piirkonnas kerget tüüpi luuke.

Konkreetse FO kaablite projekteerimise ja paigaldamise teostab Telia peale liitumislepingu sõlmimist.

Põhiprojekt lahendamiseks tellida uued tehnilised tingimused.

Sidevarustuse liitumispunktid on planeeritud kinnistu piirile.

### 6.2.3 Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse projekteerimiseks esitab kohalik omavalitsus tehnilised tingimused pärast detailplaneeringu kehtestamist

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest ja vajadusel rakendada tehnovõrkude kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist.

Detailplaneeringus on antud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus moodustatavale transpordimaa krundile pos. 4 kavandatud sõiduteele ning kergliiklusteele ning planeeritud elamukvartali korterelamu krunde PO: 1, 2, 3 läbivale avalikuks kasutamiseks ette nähtud teele.

Välisvalgustuse lülitamiseks paigaldatakse liitumiskilbi kõrvale eraldi välisvalgustuse lülituskilp, mida juhitakse üle GSM võrgu ja hämaralülitiga valgustusmasti tipus.

Planeeritud kruntide kergliiklusteede valgustamiseks kasutatakse 8m metallmaste ja kuni 3000 K valgustemperatuuriga LED valgusteid. Krundisestest sõiduteede valgustamiseks kasutatakse 6m metallmaste ja 3000k valgustemperatuuriga LED valgusteid. Energia säästmiseks on valgustid eelprogrammeeritud öisele režiimile. Konkreetsete mastide ja valgustite tüübid määratakse põhiprojekti staadiumis vastavalt valgustusarvutustele.

Välisvalgustuse toiteks kasutatakse 0,4kV kaablit AXPK-4G25 pinnases, topeltseinaga plasttorus. Teede alt

läbiminekul kaitstakse kaablid PVC plasttoruga Ø110m 750 N/m.

### 6.3 Küttevastustus (Dem Projekt OÜ- Richard Havi)

Planeeritavate hoonete soojusega varustamiseks kaugkütte baasil on ette nähtud teha hargnemine olemasolevast Käspre kinnistul paiknevast AS-le Tallinna Soojus kuuluvast kaugküttetorustikust, vastavalt AS Utilitas Tallinn detailplaneeringu koostamise tehnilistele tingimustele nr 22TT-01207 (19.05.2022).

Planeeritav soojatarbimine kokku on 1.59 MW, mis täpsustatakse kaugküttetorustiku tööprojekti staadiumis. Detailplaneeringuga nähakse ette sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussõlmede. Planeeritud kruntidele on ette nähtud igale hoonele eraldi liitumispunkt.

Maa-alune planeeritav soojustorustik on ette nähtud III isolatsiooni klassi pealevoolu toru ning II isolatsiooni klassi tagasivoolu toruga. Kasutatakse eelisoleeritud signaaltraatidega kaugküttetorusid.

Planeeritava kaugküttetorustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

## 7. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

Planeeritud servituudivajadused võrguvaldaja kasuks.

Pos 1

Planeeritud ja olemasolevale kaugküttetorustikule laiusena 5m ehk 2 m kummalegi poole torustiku välimise torustiku servast võrgu valdaja kasuks.

Pos 2

Planeeritud elektrikaablile laiusena 2m ehk 1m kummalegi poole kaabli teljest

Planeeritud elektri liitumiskilbile pindalaga 1 m<sup>2</sup>

Olemasolevale elektrikaablile laiusena 2m ehk 1m kummalegi poole kaabli teljest võrgu valdaja kasuks.

Planeeritud ja olemasolevale kaugküttetorustikule laiusena 5m ehk 2 m kummalegi poole torustiku välimise torustiku servast võrgu valdaja kasuks.

Planeeritud elektrikaablile laiusena 2m ehk 1m kummalegi poole kaabli teljest

Planeeritud elektri liitumiskilbile pindalaga 1 m<sup>2</sup>

Pos 3

Olemasolevale elektrikaablile laiusena 2m ehk 1m kummalegi poole kaabli teljest võrgu valdaja kasuks.

Olemasolevale veetorule laiusena 4m ehk 2m kummalegi poole torustiku teljest võrgu valdaja kasuks.

Planeeritud kaugküttetorustikule laiusena 5m ehk 2 m kummalegi poole torustiku välimise torustiku servast võrgu valdaja kasuks.

Planeeritud elektrikaablile laiusena 2m ehk 1m kummalegi poole kaabli teljest

Planeeritud elektri liitumiskilbile pindalaga 1 m<sup>2</sup>

Pos 4

Olemasolevale elektrikaablile laiusena 2m ehk 1m kummalegi poole kaabli teljest võrgu valdaja kasuks.

Olemasolevale veetorule laiusena 4m ehk 2m kummalegi poole torustiku teljest võrgu valdaja kasuks.

Planeeritud (perspektiivsele) elektrikaablile laiusena 2m ehk kummalegi poole 1m kaablite teljest.

Planeeritud sademevete torule laiusena 4m ehk 2m kummalegi poole toru teljest.

Planeeritud olmekanaliseerimise torule laiusena 4m ehk 2m kummalegi poole toru teljest.

Planeeritud veetorule laiusena 4m ehk 2m kummalegi poole toru teljest.

Planeeritud tänavavalgustuse kaablile laiusena 2 m ehk 2 m kaabli teljest.

## 8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

### 8.1 Arhitektuurinõuded

Pos. 1,2,3 Uushoonestus peab väärtustama arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.

- Nõuded korterelamute projekteerimiseks

Hoonestuslaad	Lahtine. Parkimisala hoone esimesel korrusel kavandada vähemalt osaliselt arhitektuurselt
---------------	---

	ja/või haljastusega varjatult.
Kõrgus:	4 korruseline hoone 15,5m; 5 korruseline hoone 18m; 6 korruseline hoone 21,0 m
Viimistlusmaterjalid	Kivi, puit, metall, klaas, betoon
Katusekalle	0-10°
Korruselisus	4-6 vastavalt krundile kavandatud ehitusõigusele
Piirded	Piirdeta. Lubatud haljaspiirded. Kinnistule juurdepääsudel tõkkepuid ega väravaid mitte kavandada.

Mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks, projekteerida hoonesse jalgrataste hoiuruumid määrata rataste hoiukohtade arv ja lahendus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

- **Nõuded prügimaja ehitamiseks**

Ehitusprojekti koostamisel võib täpsustada prügikonteinerite asukohta.

Viimistlusmaterjalid	Puit, betoon või metallvõre
Katusekalle	0-10°
Korruselisus	1

- **Nõuded abihoone projekteerimiseks**

Viimistlusmaterjalid	Kivi, puit, metall, klaas, betoon
Katusekalle	0-10°
Korruselisus	1

## 8.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoõrkude osas

Tehnoõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektides. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele võtta võrguvaldajate arvamused / kooskõlastada lahendused võrguvaldajatega.

Lähtuvalt AS Utilitas nõuetest:

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetset tehnilised tingimused.
- Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada olemasoleva/planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

Lähtuvalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI nõetest:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühustorustike väljaehitamise mahud ning likvideerimised) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

Lähtuvalt Elektrilevi OÜ nõuetest:

\* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

\* Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde.

## 8.3 Muud nõuded

Ehitusprojektiga kavandada kvartalis erinevatele vanusegruppidele mõeldud mänguväljakud ja haljastatud rekreatsioonialad. Kavandada nii väikelastele mõeldud liivakastid, liumäed, kiiged kui ka suuremata laste jaoks ronilad. Lisaks näha ette näiteks väljõusaali seadmed, mis sobivad kasutamiseks ka täiskasvanutele. Rekreatsioonialad varustada istepinkidega ja prügurnidega. Valitud mänguväljakute seadmed peavad omama nõuetekohast sertifikaati ning vastama turvalisuse nõuetele. Mänguväljakud planeeritaval alal kavandatakse nii, et need on mõeldud kasutamiseks kogu kvartali peale ühiselt. Mänguväljakute täpsustatud lahendus ning konkreetne seadmete valik antakse ehitusprojektidega, seadmete valik kooskõlastatakse Maardu Linnavalitsusega.

NB! Teede, tehnoõrkude, haljastuse ja parkimise lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti

koostamise käigus.

#### **8.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus**

Vt p. 8.2

#### **8.5 Tuleohutuse tagamise nõuded**

Planeeritud korterelamute minimaalne tulepüsivusklass on TP1.

Arvestuslik tuletõrjevee vajadus tagatakse planeeritud tuletõrje hüdrantidest.

Hoone projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Juurdepääs tuletõrjeautoga on tagatud kinnistuseselt juurdepääsuteelt. Ümber hoone on võimalik rajada tugevdatud pinnasega ala, tuletõrjeauto tarbeks.

#### **8.6 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud on valitud standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine soovitude hulgast.

- Projekteeritava hoone esimesele korrustele paigaldada sissemurdmisele vastupidavad uksed
- Hoonele näha ette nõuetekohased valgustuslahendused kogu kinnistul.
- Hoonele näha ette valve- ja signalisatsiooni süsteemid.

#### **9. VASTAVUS RUUMILISE ARNGU EESMÄRKIDELE**

- Korrastatud linnaruumi kujundamiseks on planeeritud Käspre kinnistule perimetraalne hoonestus ümber roheala, mida läbib kavandatud elamukvartali sisene juurdepääsutee koos parkimistaskutega.  
Tagatud on vajalikud vahekaugused naaberhoonetest.  
Kavandatud on ka uus tänavalõik, kuhu on planeeritud sõidutee ja kergliiklustee koos tänavahaljastusega Ringi tänav 62 kinnistust.
- Kvaliteetse elukeskkonna kujundamiseks on kavandatud kõnniteed, parklad haljastusega liigendatult, parkimine hoonestuse esimesele korrusele on kavandatud osaliselt varjestatult.
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomiseks on kavandatud hoone tarbeks ette nähtud nõuetekohased tehnoorkude ühendused.

#### **10. KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE NING VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE.**

Käspre detailplaneeringuga on kavandatud uus elamukvartal olemasolevate Ringi tänava korterelamute ja Maardu Gümnaasiumi naabrusesse. Detailplaneeringus kavandatakse uus tänavalõik koos haljastuse ja kergliiklusteega. Samuti on kavandatud koerteplats (olemasoleva koerteplatsi asukoht muudetakse, kuna see jääb planeeritud tee alla)

Planeeringus on kavandatud sujuvad ühendused olemasoleva kergliikluse teedevõrguga.

#### **11. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE**

##### **11.1 Vastavus algatamise korralduse tingimustele**

Planeeritava ala kohta teostada geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoorkudega ja kinnistute piiridega. Geodeetiline alusplaan tuleb esitada arhiveerimiseks Maardu Linnavalitsusele [linnavalitsus@maardu.ee](mailto:linnavalitsus@maardu.ee). Geodeetiline alusplaan ei tohi kehtestamise hetkel olla vanem kui 2 aastat. Vajadusel tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist uuendada geodeetilist alusplaani.

Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Vähim jooniste koosseis peab olema: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaani, põhijoonis. Vajadusel koostada eraldi tehnoorkude joonis. Lisaks peab olema koostatud planeeringulahendust iseloomustav ruumiline illustratsioon ehk 3D joonis, mis illustreeriks

lubatud ehitusmahtusid.

Detailplaneeringu vormistamisel tuleb järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (edaspidi: riigihalduse ministri määrus nr 50) sätestatud tingimusi.

Geodeetiline alusplaan detailplaneeringu vormistamiseks on koostatud 13.02. 2023 Ankord OÜ poolt.

Detailplaneering on vormistatud vastavalt esitatud nõuetele.

1. Linnaruum:

- kontaktvööndi plaanil näidata planeeringualaga vahetult külgnevate kruntide hoonestusmahud (kas olemasolevad või kavandatavad), teedevõrk jmt linnaruumiliselt olulised elemendid, lisaks olulisemad ühiskondlikud ja ärihooned;
- tugiplaanile kanda kõik õigusaktidest tulenevad kitsendused ja piirangud.

2. Kruntimine ja maakasutus:

- Käspre ning Ringi tn 60a kinnistud on kavas ümber kruntida selliselt, et moodustub kolm elamumaa kinnistut;
- Ringi tn 62 kinnistu on kavas jagada üldkasutatava maa kinnistuks ning transpordimaa kinnistuks.
- Täpne krundijaotus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

3. Krundi ehitusõigus:

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind selgub detailplaneeringu koostamise käigus, kuid ei tohi ületada 40% kinnistu pindalast;
- põhijoonisel tuleb näidata hoonestuse võimalik paiknemine krundil, arvestades haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil;
- määrata tuleb ehitiste suurim lubatud kõrgus ja korruselisus (maksimaalselt 6 korrust);

4. Ehitistevahelised kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5. Haljastus:

- minimaalselt 30% kavandatud korterelamu kruntide pindalast peab olema haljastatud. Joonisel lisaks näidata võimalik kõrghaljastuse paiknemine.

6. Piirdeaiaid:

- kinnistule juurdepääsuldel tõkkepuid ega väravaid mitte kavandada.
- piirdeaedade rajamine pole lubatud, välja arvatud mänguväljakute ümber.
- lubatud on kasutada madalaid haljaspiirdeid, näiteks parkimisalade ümber.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks vt pt.

7. Keskkond:

- Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel (seisuga 21.07.2022) ei paikne planeeringualal ega selles vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitseliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Keskkonnakaitselisi küsimusi on asjakohane lahendada detailplaneeringu koostamise käigus.

8. Transport, liikluskorraldus:

- lahendada planeeringualale juurdepääs olemasoleva Ringi tänava kaudu;
- lahendada jalakäijate liikumine kinnistul ning jalakäijate ligipääs planeeringualale, sealhulgas tagada jalakäijatele mugavad ja loogilised otseühendused Ringi tn 56 ja Ringi tn 60 hoonete vahel olevale juurdepääsuteele, Ringi tn 54 ja 54 a vahelisele juurdepääsuteele ning Maardu Gümnaasiumist itta jäävale rajale;
- näidata ära põhimõtteline kinnistusisene parkimise korraldus;
- parkimiskohtade arvu ja mõõtmete määramisel tugineda standardile EVS 843:2016, rakendades korterelamute piirkonna nõudeid;

– vältida tuleb suurte ja lagedate kõvakatttega alade teket, vaid liigendada parkimisalad n-ö haljastaskutega.

9.. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.

– tagada kinnistul piisav valgustus pimedal ajal;

10. Tehnovõrgud:

– esitada detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude mahud;

– tehnilised tingimused taotleda:

- i. kaugküte – AS Utilitas Tallinn;
- ii. vesi, sadevesi, reoveekanaliseerimine – AS Tallinna Vesi;
- iii. elekter – Elektrilevi OÜ;
- iv. side – Telia Eesti AS.

11. Vertikaalplaneerimine:

– anda põhimõtteline lahendus vertikaalsele planeerimisele;

– sadevee puhul on eelistatud kombineeritud sadevee lahendus;

– sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ilma kinnistuomaniku loata.

12. Kitsendused ja servituudid:

– anda vajadusel ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja realservituutide seadmiseks (sh juurdepääsuservituudid, tehnovõrkude servituudid);

tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid kanda põhijoonisele või (selle olemasolul) tehnovõrkude joonisele.

Geodeetiline alusplaan detailplaneeringu vormistamiseks on koostatud 13.02. 2023 Ankord OÜ poolt. Detailplaneering on vormistatud vastavalt esitatud algatamise tingimuste nõuetele.

## 11.2 Vastavus Maardu linna üldplaneeringule

Maardu linna üldplaneering näeb planeeritava alal ette korterelamute ala. Koostatud detailplaneeringus on kavandatud uus korterelamute kvartal.

Lisaks näeb üldplaneering ette uue teekoridori, mis tuleb ühendada Ringi tänavaga. Detailplaneeringus on kavandatud transpordimaa krunt pos. 4 kuhu rajatakse uus sõidutee ja kergliiklustee koos tänavahaljastuse ja tänavavalgustega planeeritava ala piires.

## 11.3 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud standardis soovitatud parkimiskohtade mõõte min 2,6m laiad . Planeeritud kõnnitee on kavandatud laiusega 3m, sõidutee on kavandatud 5,6m lai.

## 11.4 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Uute hoonete planeerimisel on arvestatud hoonete vaheliste kujudega. Hoonete vaheline kaugus on enam kui 8m. Tuleohutuse nõudeid on käsitletud seletuskirja ptk.8.4 ja tuletõrje veevarustust on käsitletud ptk 8.5.

## 11.6 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine“

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on määratud ptk 8.6.

## 12 .Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Põhimõttelisi muudatusi võrreldes eskiislahendusega ei ole. Detailplaneeringu lahendust on täpsustatud.

Arhitekt: Kätlin Mänd