

Kütte tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Huvitatud isik

Linnahoolduse OÜ
aive@linnahooldus.ee

Planeeringu koostamise tellija

Maardu Linnavalitsus
Kallasmaa 1, Maardu, 74111

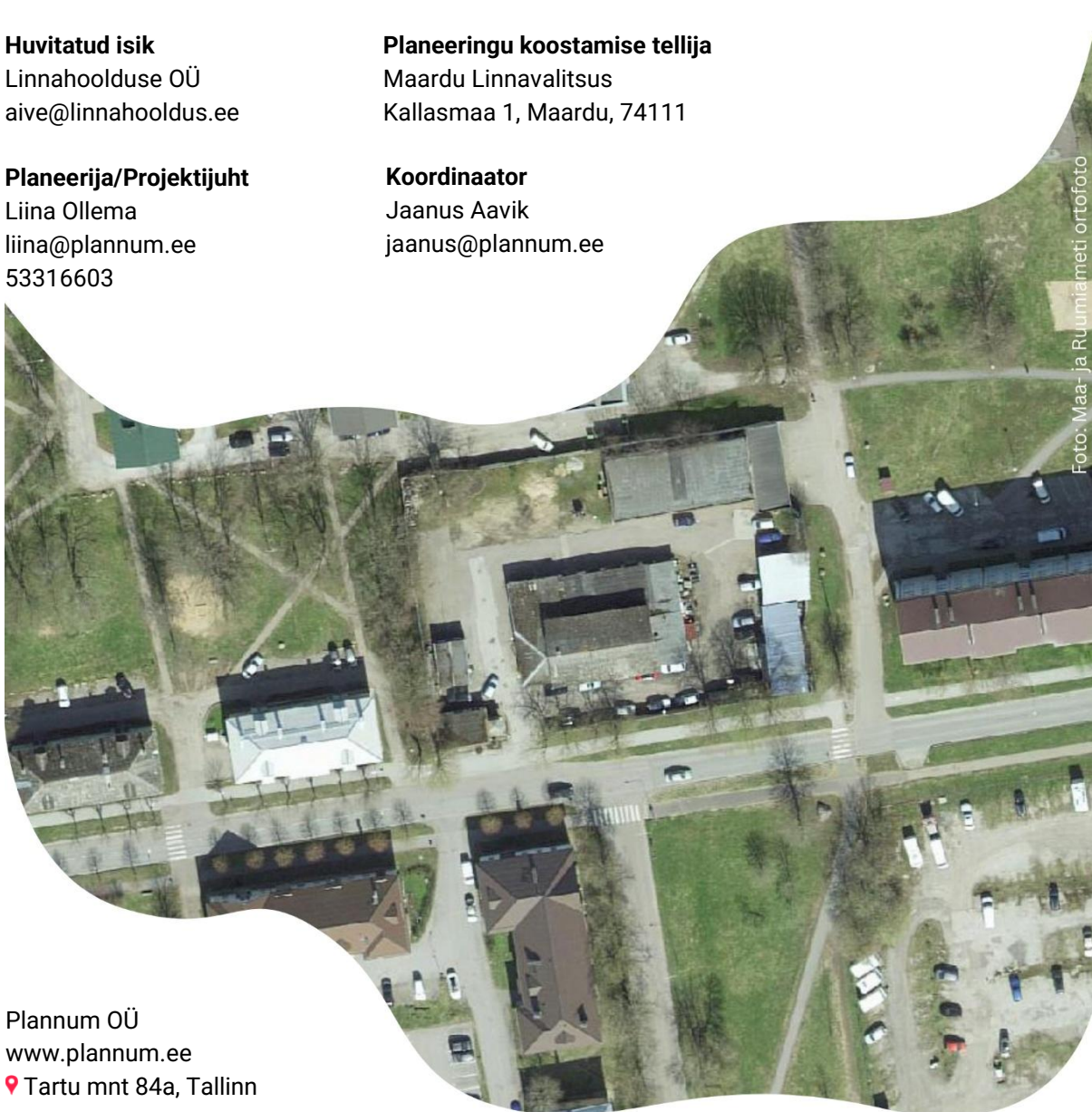
Planeerija/Projektijuht

Liina Ollema
liina@plannum.ee
53316603

Koordinaator

Jaanus Aavik
jaanus@plannum.ee

Foto: Maa- ja Ruumiameti ortofoto



SISUKORD

A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud	7
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs	7
2.3. Vastavus Maardu linna üldplaneeringule planeerimisdokumentidele	8
2.3.1. Maardu linna üldplaneering ja üldplaneeringu muutmise põhjendus	8
2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	9
2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	9
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. Planeeringu kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus	10
3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele	10
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	10
3.3.2. Elektrivarustus	11
3.3.3. Sidevarustus	11
3.3.4. Kaugküte	11
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.5. Haljastus ja heakord	12
3.5.1. Haljastus	12
3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord	13
3.5.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	13
3.5.4. Servituudi seadmise vajadus	13
3.6. Planeeringu elluviimine	14
3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	14
3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	14
3.6.3. Planeeringu elluviimiskava	14
C – LISAD	16
D – JOONISED	17
E – KOOSKÖLASTUSED	19

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. 25.05.2025 Maardu Linnavolikogu otsus nr 112 „Kütte tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Maardu linnas, Kütte tn 9 kinnistul (44603:003:0159), ala suurus on 4431 m².

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kinnisasja sihtotstarve elamumaaks, määrata krundi hoonestusala, korterelamu ehitusõiguse ulatuse määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,44 ha.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta planeeritaval alal Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud „Maardu linna üldplaneering“ kohane maakasutuse juhtotstarve äri- ja tootmise maa-alast elamumaaks. Piirkond tervikuna on väljakujunenud korterelamute ala, mille keskele olemasolev tootmise juhtotstarve ei sobi ja selle muutmine korterelamu juhtotstarbeks on kooskõlas üldplaneeringu põhimõttega. Tegemist on üldplaneeringu juhtotstarbe täpsustamisega piiratud ulatuses.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD JA EESMÄRK

2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- Maardu linna üldplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023. a otsusega nr 42).
- 25.03.2025 Maardu Linnavolikogu otsus nr 112 „Kütte tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;

Eesti standardid:

- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;

Alusplaan:

- koostatud Geoalus OÜ poolt 15.04.2024, töö nr 24-G138.

2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs

Planeeritav ala asub Maardu linnas, Kütte tn 9 kinnistul (44603:003:0159), ala suurus on 4431 m². Ala paiknemine on nähtav jooniselt „Asukohaskeem“.

Nimetus	Katastriüksuse number	Sihtotstarve
Kütte tn 9b	44603:003:0189	Tootmismaa
Kütte tn 7	44603:003:0081	Elamumaa

Nimetus	Katastriüksuse number	Sihtotstarve
Keemikute tn 32a	44601:001:0129	Üldkasutatav maa
Avar tn 4	44603:003:0054	Elamumaa
Avar tn 6	44603:003:0055	Elamumaa
Avar tn 6a	44601:001:0434	Üldkasutatav maa
Kütte tn 9a	44603:003:0182	Elamumaa
Kütte tn L2	44603:003:0248	Transpordimaa
Kütte tn L1	44603:003:0249	Transpordimaa

Juurdepääs planeeritavale alale on Kütte tänavalt (Kallavere-Ülgase tee, tee number 11101, kõrvalmaantee).

Planeeritav ala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paiknevad alal järgmised hooned ja rajatised:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitise liik	Ehitisealune pind, m ²
116041114	Garaaž	1	Hoone	326
116041113	Töökoda	2	Hoone	605
116067945	Katlamaja	1	Hoone	352
116067946	Kuur	1	Hoone	193

Ala katab suuremas ulatuses asfalt, haljaspinda on katastriüksuse põhjaosas ja lääneservas. Lääne ja kirde poole jäävad üldkasutatavad pargid.

Kehtivad piirangud:

- katastriüksusele ulatub maa-aluse soojatorustiku kaitsevöönd (kaitsevöönd on 3 m teljest mõlemale poole);
- vähesel määral sidekaabli kaitsevöönd (ulatus 1 m).
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd (ulatus 1 m).

Põhjavesi on nõrgalt kaitstud ja reostusohhtlikkuse tase on kõrge.

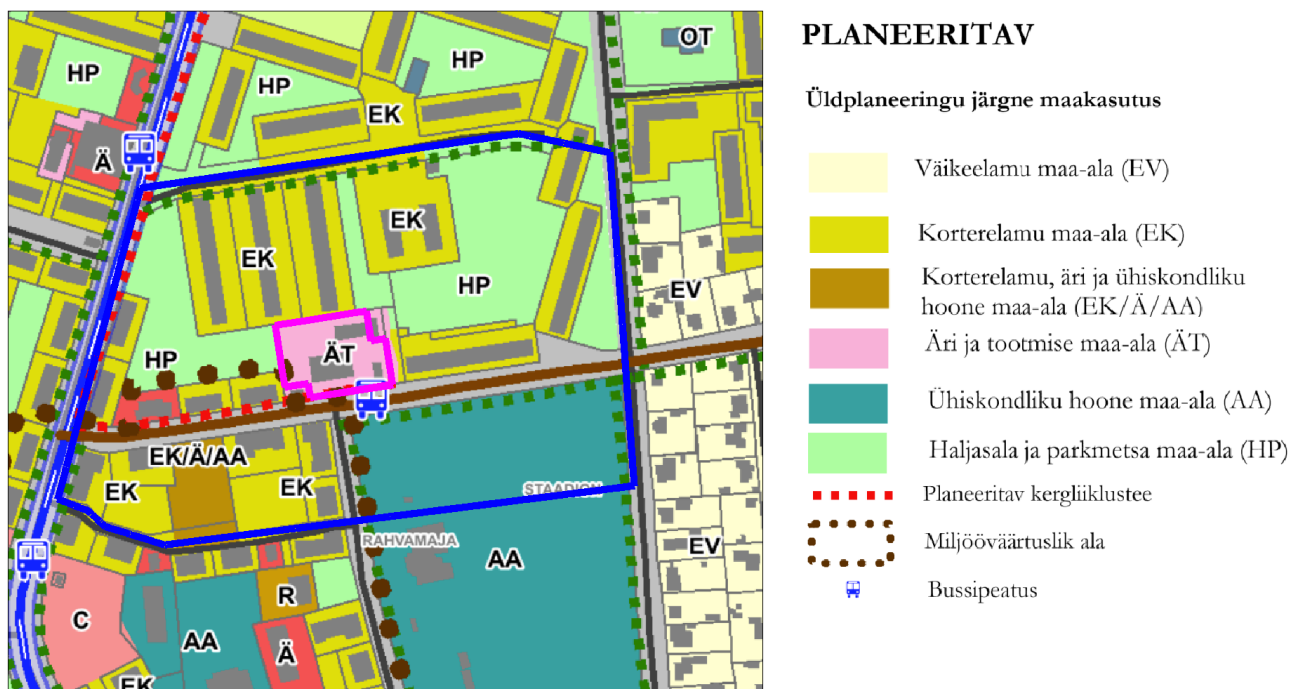
Planeeritav lahendus on piirkonda sobiv, sest asub Kallavere keskosas väljakujunenud korterelamute piirkonnas. Äri- ja tootmise juhtotstarbega kinnistuid Kallavere keskosas puuduvad, mistõttu on Kütte tn 9 kinnistule korterelamu kavandamine sobiv ja loogiline ning ei oma negatiivset mõju juba väljakujunenud keskkonnale.

2.3. Vastavus Maardu linna üldplaneeringule planeerimisdokumentidele

2.3.1. Maardu linna üldplaneering ja üldplaneeringu muutmise põhjendus

Maardu linna üldplaneeringus (kehtestatud Maardu Linnavolikogu otsusega 31. jaanuar 2023 nr 42) on planeeritava ala juhtotstarbeks äri- ja tootmise maa-ala. Planeeritav ala asub Kallavere keskosas väljakujunenud korterelamute piirkonnas. Äri- ja tootmise juhtotstarbega kinnistuid Kallavere keskosas puuduvad, mistõttu on Kütte tn 9 kinnistule korterelamu kavandamine sobiv ja loogiline ning ei oma negatiivset mõju juba väljakujunenud keskkonnale. Äri- ja tootmise sihtotstarve kinnistule määrati üldplaneeringus vastavalt juba olemasolevale kasutusotstarbele, mis käesoleval hetkel ei ole enam põhjendatud. Piirkond tervikuna on väljakujunenud korterelamute ala, mille keskele olemasolev tootmise juhtotstarve ei sobi ja selle muutmine korterelamu juhtotstarbeks on kooskõlas üldplaneeringu põhimõttega.

Üldplaneeringus on korterelamu maa-ala kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ning trepikojaga korterelamu ja/või kolme ja enama korteriga ning eraldi põhisissepääsudega ridaelamu ehitamiseks ja arhitektuuriselt ning ehituslikult elamute vahelisse linnaruumi sobituv muu maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Korterehamute esimese korruse pinnad võivad olla kasutuses äri- ja büroopindadena. Minimaalselt 25% korterelamu krundi pindalast haljastatakse/säilitatakse looduslikuna, millest osa kõrghaljastatakse.



Skeem 1. Väljavõte Maardu üldplaneeringu maakasutuse skeemist. Planeeritav ala on tähistatud roosa joonega.

Lahendus arvestab korterelamu maa-ala tingimustega. Kuna antud piirkonnas on äri- ja tootmismaa juhtotstarve määratud üksnes Kütte tn 9, Kütte tn 9a ja Kütte tn 9b kinnistutele ning detailplaneering näeb ette korterelamu ehitamise, siis on tegemist ulatusliku juhtotstarbe muutmisega ja seega teeb käesolev detailplaneering ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks.

2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

- Luua võimalus kaasaegse korterelamu rajamiseks.
- Kvaliteetse väliruumi loomine.
- Olemasoleva linnaruumi tihendamine piirkonda sobiva hoonestusega ja seejuures olemasoleva taristu tõhusam kasutamine.

2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Olemasoleva äri- ja tootmismaa funktsioon asendatakse piirkonda sobiva elumumaa otstarbega ja määratakse ehitusõigus korterelamu rajamiseks.
- Detailplaneeringuga antakse parkimislahendus, kavandatakse minimaalselt 30% krundi pinnast haljasalaks ja kavandatakse mänguväljak.
- Kavandatud on kuni 6-korruseline korterelamu.

2.6. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnisasja sihtotstarbe muutmine. Korterehamu ja abihoonete ehitusõiguse ulatuse määramine. Ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine. Tehnovõrkude liitumispunktide asukoha määramine ning parkimise, juurdepääsude ja liikluskorralduse põhimõtete määramine. Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine. Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine ja keskkonnavalaste tingimuste sätestamine.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeringu kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga ei kavandata krundipiiride muutmist.

Detailplaneeringuga antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Tabel 1. Krundi ehitusõigus

Krundi pos number	Krundi kasutamise sihtotstarve DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)*	Suurim lubatud planeeritud hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	Suurim lubatud kõrgus maapinnast, m
1	EK 100%	E 100%	1700	2/2	21

* Ehitisealuse pinna sisse on arvestatud ehitusloakohustuslikud hooned.

3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

- Hoonete arv krundil: kuni 2 põhihoonet, kuni 2 abihoonet.
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus: 21 m, maapinnast.
- Hoonete projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.
- Katusekalle 0-25°.

3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseatsioon, sademevesi

Veevarustus

Veevarustuse lahendus on antud vastavalt AS Tallinna Vesi poolt 11.04.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/2514449-1.

Planeeringuala veevarustus (2,0 l/s – olmevesi) lahendada Kütte tn De100mm veetorust. Liitumispunkt on planeeritud avaliku kasutusega tänava maa-alale kuni 1 m kaugusele väljaspoole krundi piiri.

Planeeringuala läbivad AS-le Tallinna Vesi kuuluvad Kütte tn DN100mm ühisveetoru. Detailplaneeringus arvestada vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönditega (kaitsevööndite ulatus kanda detailplaneeringu joonistele). Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste kaitsevööndite ulatused on kehtestatud Kliimaministri 12.09.2023.a. määrusega nr 57. Ühisorustikud ei tohi jääda piirdeaiaga piiratud territooriumile. Ühisorustikele peab olema tagatud vaba ööpäevaringne juurdepääs hooldustehnikaga. Ühisorustike kaitsevööndisse mitte kavandada hooneid, kõrg- ja madalhaljastust, kohtkindlaid arhitektuurseid väikevorme jm objekte, mis takistavad torustikule kiiret ligipääsu, selle hooldust, remonti ja renoveerimist. Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorud on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Reoveekanaliseatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeritava ala kanaliseerimine lahendatakse lahkvoolselt.

Planeeringuala reovesi (2,0 l/s) juhitakse Kütte tn de160mm reoveekanaliseatsiooni. Drenaaži ja sademevee juhtimine reoveekanaliseatsioonitorusse on keelatud. Liitumispunktid on planeeritud avaliku kasutusega tänava maa-alale kuni 1 m kaugusele väljaspoole krundi piiri.

Sademeveelahendus

Sademevett ei juhita naaberkinnistutele ega ka tänavamaale. Drenaaži- ja sademevesi juhitakse Kütte tn de250mm sademeveetorusse. Planeeringualalt sademevee ühiskanaliseerimise suunatavate drenaaži- ja sademevee vooluhulkade ühtlustamisel ja piiramisel arvestada AS-i Tallinna Vesi tehniliste nõuetega. Vertikaalplaneerimine lahendatakse täpsemalt ehitusprojekti staadiumis.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Käsitletud ala reljeef on üsna tasane, maapind veidi langeb loode suunas. Absoluutkõrgused jäävad 37,90 kuni 39,48 vahemikku. Vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojekti, sademevee juhtimine naaberaladele on keelatud. looduskeskonda suunatava sademevee kvaliteet peab vastama seadusega ettenähtud nõuetele, vajadusel võtta kasutusele abinõud sademevee nõuetekohasuse tagamiseks.

Tuletõrjeveevarustus

Ehitise tuleohutusest tulenevalt liigitub planeeritud ehitise I kasutusviisi (eluhooned) alla. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP2. Vastavalt Siseministri määrusele nr 10, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2023, „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s 3 tunni jooksul. Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Välisest tulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Kütte tn 10 kinnistu kohal paiknevast hüdrantist. Hoone sisetulekustutusvesi lahendada projekteerimisel mahutite baasil. Piirkonnas tagab võrguvaldaja normaalolukorras vabarõhu 2x hoonestusele, tulekahju olukorras 100 kPa.

Juhul kui ei ole tagatud tule leviku takistamiseks hoonetevahelised kujud (vähemalt 8 m), tuleb tule leviku piiramiseks rakendada ehituslikke abinõusid nt rajada tulemüür. Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded.

3.3.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse planeerimisel oli aluseks Elektrilevi OÜ poolt 01.04.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 493798. 1. Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama 1721:(Maardu) baasil, mis asub Kütte tn 11a kinnistul. Uue objekti elektrivarustus on kavandatud nimetatud alajaama fiidri F8 liitumiskilbist 83002LK (Kütte tn 9 kinnistul). Vajaduse korral olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus (kinnistu piirile liitumiskilbi liigutamine). Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarvutuste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

3.3.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendus on antud Telia Eesti AS poolt 22.04.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39577406. Detailplaneeringuga alal ja selle ääres paiknevad Telia sideehitised: sidekanaliseerimine sidekaevudega. Planeeritava hoone sidevarustus on võimalik lahendada kahest asukohast. Variant 1 korral on ühendus kavandatud sidekaevust 3639 (paikneb Keemikute tn 32a katastriüksusel, mis on munitsipaalomandis), variant 2 korral on ühendus kavandatud sidekaevust nr 9692 (paikneb Avar tn 4 katastriüksusel). Täpne lahendus antakse projekteerimisel ja määratakse vajalik servituut.

3.3.4. Kaugküte

Lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinna Soojus poolt 11.04.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 25TT-11696. Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada hoonestuse soojusvarustuse kaugküte baasil. Soojuskoormused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ühenduskoht kaugküttevõrguga on kavandatud Kütte tänaval kulgevast maa-alusest eelisoleeritud soojustorustikust.

Torustiku ühenduskoht täpsustub projekteerimise käigus ja vajadusel kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega.

Soojuskooormuse ühendusskeem on sõltumatu. Soojustorustike primaarkontuuri projekteerimisel tuleb lähtuda dokumendist **Soojustorustiku projekteerimise üldised tehnilised tingimused** (P1V3). Soojussõlmede projekteerimisel tuleb lähtuda dokumendist **Nõuded soojussõlmede projekteerimisele ja paigaldamisele** (P1V4).

Projekteerimisel arvestada:

- et ühendustorustikud oleksid obligatoorse pikkusega – vältida pikki ümberminekuid, kordavaid/“dubleerivaid” torustikuosi jms; torustikusisendid ja hoonete tehnoruumid planeerida/projekteerida olemasolevate kaugküttetorustike (ühenduskohtade) poole.
- vajadusega torustikele teenindamiseks/remondiks ja hilisemaks asendamiseks ligi pääseda; vältida pikki kaetud/varjatud (põrandaaluseid ja seintetaguseid) torustikuosi; rajatisi ja kõrghaljastust torustiku peale ja sellele liiga lähedale mitte planeerida.
- nõuetekohaste kujade/vahekauguste ja kaugküttetorustiku tavapärane paigaldus-sügavuse (ca 1 m) tagamise vajadusega ning torustiku kaitsevööndi ja sellega kaasnevate kitsendustega.
- et torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat; projekteerimis- ja paigaldustöö tuleb teha vastavalt standarditele EVS-EN 13941-1 ja -2.
- tagada planeeritava ja olemasoleva torustikuosa töökindel koostoimimine; maa-alune torustikuosa peab olema eelisoleeritud kontrolltraatidega torumaterjalist (EN253; -448; -488; -489); hoonetesisene primaarkontuuri torustikuosa peab olema surveotstarbelisest toruterasest P235GH või P235TR2.
- Määrata soojustorustiku kaitsevööndi vahetusse lähedusse projekteeritavad hooned/hooneosad, haljastus, kommunikatsioonid ja muud rajatised ning nende paiknemine. Anda eenduvate hooneosade määrangud. Paiknemise ja paigaldussügavuse määramiseks anda info lõigetel.
- Objekti soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal taotleda AS-i Utilitas Tallinn liitumise tehnilised tingimused. Torustike paiknemiskoha muutmiseks tuleb taotleda soojustorustike ümbertõstmise tehnilised tingimused.

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs munitsipaalomandis olevalt katastriüksuselt Kütte tänav L1 ja juurdepääsu ei muudeta.

Parkimine on lahendatud omal krundil ja tuleb liigendada haljastusega. Parkimiskohtade arvutusel on aluseks EVS 843:2016 Linnatänavad ja arvestatud on elamu asukohana korruselamute ala ja koefitsiendiks 1,4 (pooled korteritest 1-2- toalised ja pooled 3- ja enamatoalised). Parkimiskohtade arvutusel on lähtutud planeeringus kajastatud illustratiivsest hoone suurusest. Lubatud ehitisealune pind on suurem ja projekteerimisel on suurema hoone kavandamisel võimalik lahendada parkimine täiendavalt maa-alusel korrusel.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus

Korterelamu brutopind	Orienteeruv korterite arv*	Parkimiskohtade arvutus	Kavandatud
800*5=4000 m ²	35	35*1,4=49	50

* Korterite arv on ligikaudne ja täpsustub edasistes etappides. Parkimiskohtade arv peab vastama hetkel kehtivatele normidele.

3.5. Haljastus ja heakord

3.5.1. Haljastus

Planeeritaval ala kõrghaljastus on kesine. Planeeringulahendus näeb ette minimaalse haljaspinna osakaalu 30% planeeritava krundi pinnast. Planeeritava krundi haljastuslahendus anda koos hoone ehitusprojektiga,

võimalusel kaasata maastikuarhitekt. Haljastuses kasutada mitmerindelise haljastust ja erinevaid liike. Haljastus rajada koos hoone rajamisega. Parklad liigendada haljastusega. Hoone ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub vastavalt Maardu linna jäätmehoolduseeskirjale (01.03.2023). Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest.

Müratase suureneb ehitustööde jooksul, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra ja teostatakse ka mürarikkeid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal. Planeeringu realiseerimise järgselt suureneb piirkonnas sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, minimaalselt st see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga.

3.5.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Planeeritava alal on olemas tänavavalgustus, vajadusel tuleb seda täiendada. Soovitav on sissepääsud valgustada. Vandalismi ja sissemurdmiste riske vähendavad hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke.

3.5.4. Servituudi seadmise vajadus

Planeeritud servituutide vajaduse (SV) ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

Krunt pos 1:

- SV ala olemasolevale küttetorustikule, servituudi ulatus 2 m teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala olemasolevale sidekanalisatsioonile, servituudi ulatus 1 m kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala olemasolevale veetorustikule, koridoris laius 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laius 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Kütte tänav L1 (44603:003:0249)

- SV ala planeeritavale sademeveetorustikule, koridoris laius 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laius 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris laius 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale küttetorustikule, koridoris laius 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale madalpingekaablitele, koridoris laius 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Kütte tänav L2 (44603:003:0248)

- SV ala planeeritavale madalpingekaablitele, koridoris laius 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ala ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Kütte tänav L2 (44603:003:0248)

- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laius 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Avar tn 4 (44603:003:0054)

- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laius 2 m, võrguvaldaja kasuks.

3.6. Planeeringu elluviimine

3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu realiseerudes olulist liikluskormuse kasvu võrreldes olemasolevaga ei lisandu. Planeeringu elluviimisel likvideeritakse amortiseerunud hooned ja tihendatakse elamupiirkonda, mis suurendab turvalisust. Piirkonna tihendamine võimaldab taristut kasutada tõhusamalt ja heakorraks kasutatavate ressursside kasutus on optimaalsem. Üldine positiivne mõju on see, et piirkonda lisandub kaasaegne korterelamu, mis muudab piirkonda atraktiivsemaks.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Põhjavesi on nõrgalt kaitstud ja reostusohhtlikkuse tase on kõrge, mistõttu tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele. Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Elamu reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud kanalisatsioonitorustik ja seega puudub reostusohu.

Kavandatava tegevuse negatiivne mõju on peamiselt ehitusaegne ja piirneb planeeringuala ja selle lähiümbrusega. Ehitusaegse tegevusega kaasneb ajutine müra, vibratsioon ja liikluskormuse kasv, mis on lühiajaline ja mööduv.

3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojekti peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Planeeritava krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoone asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega.

3.6.3. Planeeringu elluviimiskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojekti peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

Moodustatakse krundid vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. Edasine planeeringuala arendus toimub arendaja poolt ja arendaja kulul.

Ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste ja juurdepääsutee projekteerimise alustamine. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonitorustikud kuni krundi liitumispunktini, elektrikaablid koos liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunktini.

Ehituslubade taotlemine/ehitusteatise esitamine ühiste tehnorajatiste ja juurdepääsutee ehitamiseks. vajadusel servituutide seadmine.

Juurdepääsuteede ja tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatise esitamine. Ühised tehnorajatised ja juurdepääsuteed peavad arendaja poolt olema välja ehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele/võrguvaldajale üle antud enne hoonete ehituslubade väljastamist.

Hoone projekteerimine ja ehitusloa taotlemine, hoone püstitamine ning kasutusloa taotlemine.

C – LISAD

1. Tehnilised tingimused

- AS Tallinna Vesi 11.04.2025 nr PR/2514449-1.
- Elektrilevi OÜ 01.04.2025 nr 493798.
- AS Utilitas Tallinna Soojus 11.04.2025 nr 25TT-11696.
- Telia Eesti AS 22.04.2025 nr 39577406.

2. Illustratsioon

D – JOONISED

Joons 1. Asukohaskeem

Joonis 2. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis

Joonis 3. Tugiplaan

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrkude koondplaan

E – KOOSKÕLASTUSED

Tabel 2. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ				
2.	Telia Eesti AS				
3.	AS Utilitas Tallinna Soojus				
4.	AS Tallinna Vesi				