

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>3</b>
<b>2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID ....</b>	<b>3</b>
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused .....	3
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	3
<b>3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>3</b>
3.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	3
Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad .....	4
<b>4 RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS .....</b>	<b>4</b>
4.1 Ruumilise keskkonna analüüs.....	4
<b>5 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>5</b>
5.1 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped .....	5
<b>6 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>5</b>
6.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	5
6.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
6.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	6
6.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	6
6.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted .....	6
6.6 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	6
<b>7 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>6</b>
7.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	6
7.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	7
7.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	7
7.2.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	9
7.2.3 Sidevarustus .....	9
7.2.4 Soojusvarustus.....	9
<b>8 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>9</b>
8.1 Kehtivad kitsendused .....	9
8.2 Planeeritud kitsendused .....	10
<b>9 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>10</b>

9.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	10
9.2	Nõuded haljastuse rajamiseks.....	10
9.3	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	10
9.3.1	Liikluskorralduse alased nõuded.....	10
9.3.2	Keskkonnavalused nõuded.....	10
9.3.3	Tuleohutusnõuded .....	11
9.3.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	11
9.3.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...11	

## **10 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE ..... 12**

10.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	12
10.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele.....	12
10.3	Vastavus Maardu linna üldplaneeringule .....	12
10.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	13

## **II JOONISED**

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| 1. Asukohaskeem                | DP-1 |
| 2. Põhijoonis tehnovõrkudega   | DP-2 |
| 3. Tugiplaan                   |      |
| 4. Ruumilise keskkonna analüüs |      |

## I SELETUSKIRI

### 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Maardu linnas, Kallavere elamupiirkonnas, Ringi ja Haigla tänava vahel.

Detailplaneeringu ala suurus on 0,3 ha.

### 2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

#### 2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Haigla tn 4a kinnistu asub Kallavere elamupiirkonnas, mis on linna keskus ja kõige enam erinevaid funktsioone hõlmav asum, kuhu võib kavandada elamuid, nende naabrusse sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

Planeeringualal paikneb keskkonnaohutu tootmisega väikeettevõte.

Planeeringulahendus ei sisalda ettepanekut Maardu linna üldplaneeringu muutmiseks.

Planeeringualast kirde pool paikneb Maardu põhikool, idas asub 1-korruseline Jehoova tunnistajate kuningriigisaali hoone, lääne pool asub 1-korruseline kauplus- garaaž ja 3-korruseline Maardu Haigla, kagus 2-korruseline lasteaed. Planeeringualast põhja pool asuvad 1970ndatel rajatud 5-korruselised korterelamud.

#### 2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Eesmärk on määrata Haigla tn 4a kinnistu maakasutus- ning hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud alal asub keskkonnaohutu tootmisega väikeettevõte.

Haigla tn 4a kinnistu asub Kallavere elamupiirkonnas. Planeeringualast kirde pool paikneb Maardu põhikool, idas asub 1-korruseline Jehoova tunnistajate kuningriigisaal, lääne pool asub 1-korruseline kauplus- garaaž ja 3-korruseline Maardu Haigla, kagus 2-korruseline lasteaed. Planeeringualast põhja pool asuvad 1970ndatel rajatud 5-korruselised korterelamud.

Planeeritud alal asub tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega Haigla tn 4a kinnistu, mille omanik on AS Paira. Ehitisregistri andmetel on kinnistul kahekorruseline tootmishoone ning ehitusjärgus olev ühekorruseline tööstushoone.

Juurdepääs alale on Haigla tänavalt.

Planeeritud maa-ala suurus on 0,3 ha.

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registri- osa nr	Katastri-tunnus	Siht- otstarve	Omanik
1	Haigla tn 4a	3000	8775002	44603:003:0151	Tootmismaa 70% Ärimaa 30%	AS Paira

### Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Haigla tn 4a kinnistul on üks olemasolev 2-korruseline tootmishoone ja ehitusjärgus tooraine ruum.

### Liikluskorraldus

Planeeritud ala asub Maardu linnas, Kallavere elamupiirkonnas, Ringi ja Haigla tänava vahel.

Keemikute tänaval on vahetult planeeringuala läheduses bussipeatus „Haigla“.

Juurdepääs kinnistule on Haigla tänavalt.

### Vertikaalplaneerimine

Maapind on suhteliselt tasane, absoluutkõrguste vahemik 37.00-38.00 m.

### Tehnovarustus

Planeeritud maa-ala on tehnovõrkudega hästi varustatud.

Vastavalt Maardu Linnavalikogu 23. jaanuari 2018 määrusega nr 4 kinnitatud lisa „Maardu kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ järgi jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

### Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritava ala kohta kehtib Maardu Linnavalitsuse 27.11.2001.a korraldusega (otsusega) nr 140 kehtestatud Haigla tn 2 ehituskrundi detailplaneering.

### Kehtivad kitsendused

- Detailplaneeringuala, nagu enamuse Maardu linna territooriumist, jääb A-kategooria suurõnnetuse ohuga alale (DBT AS);

Olemasolevat olukorda kirjeldab Tugiplaan.

## 4 RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS

### 4.1 Ruumilise keskkonna analüüs

Ruumilise keskkonna analüüsi alusmaterjalid on Maardu üldplaneering.

Planeeritud kinnistu paikneb Maardu üldplaneeringu järgi 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 teenindustevõtetest.

Planeeritud ala asub äri -ja tootmise maa-alal.

Planeeritud ala on osa Maardu Linnavalitsuse 27.11.2001.a korraldusega (otsusega) nr 140 kehtestatud Haigla tn 2 ehituskrundi detailplaneeringust.

Detailplaneeringus on krundile kavandatud 1 kuni kahekorruseline äri- ja tootmishoone. Planeering on realiseeritud.

Planeeritud ala lähialal on Maardu Linnavalitsuse 07.04.2021 korraldusega nr 267 kehtestatud „Noorte tn 10 kinnistu ning lähiala detailplaneering“. Detailplaneeringus on kavandatud määrata ehitusõigus Maardu põhikooli avaliku kasutusega spordihoone püstitamiseks. Planeering on realiseeritud.

Planeeritud ala kõrvalkrundi, Haigla tn 4c, kohta kehtib Maardu Linnavalitsuse 28.08.2012 korraldusega nr 184 kehtestatud „Haigla tn 4c kinnistu ja lähiala detailplaneering“. Detailplaneeringus on kavandatud kuni 2-korruseline sakraalhoone saamine. Planeering on realiseeritud.

Planeeritud ala kõrvalkrundi, Haigla tn 4b, kohta kehtib Maardu Linnavalitsuse 09.06.2020.a korraldusega nr 325 kehtestatud „Haigla tn 4b kinnistu ning lähiala detailplaneering“.

Detailplaneeringus on krundile kavandatud 1 kuni viie maapealse ja kuni ühe maa-aluse korrusega korterelamu. Seda planeeringut ei ole veel realiseeritud.

Ruumilise keskkonna analüüsi joonis on Lisa 7.2.

## **5 PLANEERINGUS KAVANDATU**

### **5.1 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped**

Detailplaneeringus on määratud planeeringuala edaspidine maakasutus ja kehtestatud planeering on aluseks planeeritud hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega.

Käesolev tegevuskava kirjeldab Haigla tn 4a detailplaneeringu elluviimist üheetapiliselt.

## **6 PLANEERINGUS KAVANDATU**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundile kasutamise tingimused ühe kuni kahekorruselise ja viie kuni 1-korruselise tootmis- ja ärihoone ehitamiseks. Täiendav ehitusõigus on vajalik olemasoleva toidulisandite ja kosmeetikatoodete tootmise laiendamiseks. Tegemist on keskkonnaohutu tootmisega, millega ei kaasne ka müra. Tootmisega tegeleb detailplaneeringu alal AS Paira, kellele on väljastatud aktsiisilao tegevusluba.

### **6.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus**

Planeeringuala krundijaotust ei muudeta.

### **6.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted**

Uued hooned on krundile paigutatud tootmise ja valmistoodangu ladustamise kõige ratsionaalsemat kasutust järgides. Linnaruumis on näha peamiselt olemasolev hoone, uued hooned on valdavalt olemasoleva hoonestuse varjus.

## 6.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

### Pos 1

### Haigla tn 4a

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	6
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1160 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	7 m

Krundile on kavandatud lisaks olemasoleva kahekorruselisele tootmishoonele ja ehitusjärgus tooraine ruumile ehitusõigus nelja ühekorruselise tootmis-ärihoone ehitamiseks.

Kavandatud kasutusotstarve on tootmis- ja ärihooned.

Hoonestustihedus krundil on 0,5.

## 6.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale sademeveekanaliseerimisele. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistule.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.

## 6.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Planeeritud alal on haljastuse osakaal 25%, mis vastab Maardu linna üldplaneeringule.

## 6.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Maardu jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Ehitusprojekti koosseisus peab olema ka ehitusjäätmete käitluskava ning ehitise kasutusloa taotlusele ja/või kasutusteatisel lisatakse jäätmete käitlemist tõendavad dokumendid.

Planeeritud äri-/tootmishoone jäätmehooldate asukoht projekteerida hoonesse või hoonetest väljapoole jäävatele mahutitele eraldiseisvasse jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

## 7 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 7.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Olemasolevat liikluskorraldust käesolev planeering ei muuda. Juurdepääs krundile on avalikult kasutatavalt Haigla tänavalt. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile. Krundisisest on liiklus korraldatud õueala reeglite järgi segaliiklusalana.

## Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Äri-/tootmishoone	3000 / 250	12	5
Planeeritud maa-alal kokku:			<b>12</b>	<b>5</b>

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

## 7.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 7.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 30.09.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2445646-1.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2022\_0065 „Maardus Kallavere piirkonna vee-, kanalisatsiooni-, sademeveetorustike tööprojekti koostamine“ tehnovõrkude lahendusega Haigla tn 2d ja Keemikute tn 8//Haigla tänav maa-alal. Ehitusloa nr 2412271/03474.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste juhendmaterjalidega:

- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike, seal hulgas sademeveekanalisatsiooni, rekonstrueerimine ja ehitamine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu alusel. Vastavalt Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele lähevad valmis ehitatud ühisveevärgi- kanalisatsioonitorustikud kuni liitumispunktini vee-ettevõtja omandisse.

### Veevarustus

Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 30.09.2024 tehnilistele tingimustele nr PR/2445646-1 tuleb planeeringuala veevarustus (0,6 l/s) lahendada Haigla tn de110 ühisveetorust.

Arvutuslik vooluhulk:

Majandus-joogivesi 0,6 l/s

Ühisveevarustusega liitumispunkt jääb olemasolev, kinnistut läbiva ühistorustiku kaevust hargnemine DN100.

Välistulekustutusvesi 10 l/s 3 tunni jooksul on tagatud Haigla ja Karjääri tn ristmikul paiknevast ühisveetorustikul olevast olemasolevast hüdrandist.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras veevõrgus vabarõhk 2x hoonestusele, tulekahju olukorras 100 kPa.

### **Reovee kanalisatsioon**

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeritava ala kanaliseerimine on lahendatud lahkvoolsest.

Planeeringuala reovee eelvooluks on olemasolev Haigla tn de200 reoveekanalisatsioon.

#### Arvutuslik reovee äravool:

Reovesi 1,0 l/s

Ühiskanalisatsiooniga liitumispunkt on planeeritud väljaspoole krundi piiri, tänava maa-alale, arvestatud on varemprojekteeritud tehnovõrkude lahenduse ja olemasolevate töössse jäävate kanalisatsioonitorudega.

### **Sademevee kanalisatsioon**

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Drenaaži- ja sademevee eelvooluks on varem projekteeritud Haigla tn d350 sademeveetorustik.

Drenaaži ja sademevee juhtimine reoveekanalisatsioonitorusse on keelatud.

Planeeringualalt sademevee ühiskanalisatsiooni suunatavate drenaaži- ja sademevee vooluhullkade ühtlustamisel ja piiramisel on arvestatud AS-i Tallinna Vesi tehniliste nõuetega. Sademeveesüsteemi juhitud sademevee hulk peab olema piiratud (maksimaalselt 10 L/s), planeeringus on kavandatud De110 torustik kinnistult kuni liitumispunktini. Krundile näha ette sademevee viivitusrajatis (nt mahutid ja/või suuremõõdulised sademeveetorud).

#### Arvutuslik sademevee ärvool (Maardu):

Periood- 3 aastat

Arvutusvihm – 15 min

Arvutuslik intensiivsus: 165,3 L/s\*ha

Kokku:  $Q_{arv}=39,2$  L/s

Sademevee suunamisel ühiskanalisatsioonivõrku 10L/s, siis peab ühtlustusmahuti suurus olema vähemalt 26m<sup>3</sup>.

Sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumispunkt on planeeritud väljaspoole krundi piiri, tänava maa-alale. Kinnistu liitumiskaevu ühendatava kinnistusesise isevoole sademeveetoru läbimõõt on planeeritud maksimaalselt DN/OD 110 ja läbilaskevõime peab toru täite  $h/d = 0,95$  korral olema maksimaalselt 10 L/s. Kinnistule, enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist on planeeritud vooluhulga regulaatorkaev millega piiratakse ja hoitakse automaatselt (mitte statsionaarses asendis sulgelemendiga) maksimaalset vooluhulka 10 L/s ka siis kui kinnistu torustik läheb valingvihmade korral surve alla. Regulaatorkaev on kinnistu sisese sademevee süsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata. Regulaatorkaev ei ole liitumispunktiks.

Sademeveetorustikku juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saasteainetajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").



Kruntide olemasolevad kasutusest väljajäävad kanalisatsiooniühendused on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

### 7.2.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 06.09.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 480010.

Krundi elektrivarustus on ette nähtud alajaama nr 1356 0.4kV fiidri F10 olemasoleva liitumiskilbi 92032LK baasil. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Madalpinge võrgud on ette nähtud ehitada maakaabliga.

Objekti arvutuslik elektrikoormus on 120kW, liitumiskilbi planeeritud peakaitse on 3x200A.

Planeeritud hoone alla jääv elektrikaabel on ette nähtud ümber tõsta planeeritud krundi piires.

Uut tänavavalgustust detailplaneeringus ei ole kavandatud.

Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

### 7.2.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39138075, 06.09.2024.

Olemasolevasse hoonesse on sidekaevust 9586 väljaehitatud D63mm kaablikaitsetoru valguskaabliga F67H103L01, mis hoones on otsastatud ODF-ga KVLPC002 (töötav kliendiühendus olemas).

Objekti sidevarustus jääb olemasoleva sideühenduse baasil. Uute hoonete sidevarustus tuleb projekteerida lähtuvana olemasoleva hoone sideruumist.

### 7.2.4 Soojusvarustus

Maardu Linnavolikogu 23. jaanuari 2018 määrusega nr 4 kinnitatud lisa „Maardu kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus “järgi jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

#### Kaugküte

ASi Utilitas Tallinn 12.09.2024 väljastatud tehniliste tingimuste nr 24TT-10732 järgi võimaldavad olemasolevad soojusvõrgud lahendada perspektiivsete hoonete soojusvarustuse kaugkütte baasil. Ühenduskoht kaugküttevõrguga paikneb Haigla tn 4a kinnistul. Planeeritud hoonete soojusvarustuseks tuleb projekteerida hargnemissõlm. Soojuskoormus jääb muutmata.

## 8 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 8.1 Kehtivad kitsendused

- Detailplaneeringuala, nagu enamuse Maardu linna territooriumist, jääb A-kategooria suurõnnetuse ohuga alale (DBT AS);

## 8.2 Planeeritud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja servituudid seada võrgu valdaja kasuks kui loetelus ei ole märgitud teisiti:

- Olemasolev soojustorustik, koridori laius 2 m teljest mõlemale poole.
- Olemasolev veetrass, koridori laius 2 m teljest mõlemale poole.
- Olemasolev sidetrass, koridori laius 1 m teljest mõlemale poole.
- Planeeritud on ümber tõsta madalpingekaabel, koridori laius 1 m teljest mõlemale poole.

## 9 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Maardu linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Maardu linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

### 9.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonete fassaadilahendus kujundada piirkonna miljöösse sobiv, mitte kavandada suuri klaasipindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.
- Katusekalle 0-15°.

### 9.2 Nõuded haljastuse rajamiseks

- Maapinnaga ühendatud haljastust peab olema vähemalt 20% planeeritava ala pinnast.

### 9.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

#### 9.3.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.

#### 9.3.2 Keskkonnavalad nõuded

##### Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

### **Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:**

- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnorajatised) ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.
- Haigla tn 4a krundile jääb osaliselt Haigla tn 4d lasteaia varjualune, mis on lasteaia renoveerimise käigus kavandatud püstitada uude asukohta. Pärast olemasoleva paviljoni lammutamist tuleb piirdeaed rajada õigesse asukohta.

### **9.3.3 Tuleohutusnõuded**

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoones kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.

### **9.3.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

### **9.3.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas**

Kui soovitakse võrkusid ümber ehitada, siis tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

#### **Veevarustus ja kanalisatsioon:**

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud, torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

#### **Elektrivarustus:**

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

#### **Sidevarustus:**

- 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.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

#### **Soojusvarustus:**

- Soojusvarustus tuleb lahendada kaugkütte baasil.
- Hoone soojusvarustus tuleb lahendada sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeemiga.
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Järgmises projekteerimise staadiumis on vaja projekteerida kaugküttetorustik ühenduspunktist hoonete soojussõlmedeni viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.

## **10 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **10.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

Ruumilise arengu eesmärkide täitmiseks on:

- On määratud Haigla tn 4a kinnistu maakasutus- ning hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

### **10.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele**

- Piirkonda lisandub täiendavaid töökohti, mis annab võimaluse piirkonna elanikele leida töökoht kodule lähemal, vähendades nii pendelrännet teistesse linnaosadesse.

### **10.3 Vastavus Maardu linna üldplaneeringule**

31.01.2023 Maardu Linnavolikogu otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringus on piirkond määratletud äri- ja tootmise maa-alana, mille all on mõeldud erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatise juhtotstarbega maa-ala. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Üldplaneeringu kohaselt on äri- ja tootmismaadel suunaks linnakeskkonda sobiv ning olulist keskkonnamõju mitteomav äri- ja tootmistegevus. Äri- ja tootmismaade arendamisel ja planeerimisel on oluline meeldiva töökeskkonna ja üldmulje loomine,

kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamise vajadusega arvestamine ning ökosüsteemiteenuste kättesaadavuse tagamine.

Planeeringulahendus vastab eeltoodule ning seega ka Maardu linna üldplaneeringule. Tegu on äri- ja tootmise maa-alaga, kus ei ole planeeritud olulist keskkonnamõju. Planeerimisel on silmas peetud meeldiva üldmulje loomist ning arvestatud kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamisega.

## **10.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele**

Lisana Maardu Linnavalitsuse 18.06.2024 korraldusele nr 353 on koostatud Haigla tn 4a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad. Planeering vastab algatamise korralduses toodud nõuetele.

Projektijuht

Merliin Kelk