

HUVITATUD ISIK

MAARDU LINNAVALITSUS (REG 7501147)
Kallasmaa 1, Maardu
Kontaktisik: Linna arengu- ja majandusosakonna
juhataja Jelena Pavlova
Telefon: 60606702
E-mail: linnavalitsus@maardu.ee

**KÜTTE TN 6 KINNISTU NING LÄHIALA DETAILPLANEERING
DP ID 110318****ADDRESS**

MAARDU LINN
HARJU MAAKOND

TÖÖ NR

27/19

ARHITEKT: Gert Sarv.....

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

1. ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus
- Maardu Linnavalitsuse 06.03.2018 korraldus nr 187 Kütte tn 6 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.
- Maardu Linnavalitsuse Linna arengu – ja majandusosakonna 16.12.2019 kiri nr 7-1.3/6541 „Kütte tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad“
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.18 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“; Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Maardu Linnavalikogu 23.05.2008 otsusega nr 170 kehtestatud Maardu linna üldplaneering
- Maardu Linnavalikogu 28.01.2014 otsus nr 5 „Maardu linna ehitismäärus“
- Maardu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027 (vastu võetud Maardu Linnavalikogu 29.03.2016 otsusega nr 52).
- Maardu Linnavalikogu 28.06.2016 määrus nr 70 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“
- võrgu- ja ressursivaldajate tehnilised tingimused
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
- hea ehitustava

1.2. Detailplaneeringu eskiisi koostamiseks tehtud uuringud.

Käesoleva detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on:

-Kütte tn 6 maa-ala plaan tehnoorkudega, OÜ Aakermaa töö nr 3381, november;

-Karjääri, Keemikute, Kütte, Mäeotsa ja Noorte tn piirkonna kaugküttetorustiku teostusmöödistus, OÜ Kegeo töö nr TJ-0008, 2019;

-Kütte tn 8 veetrasside teostusmöödistamine, Reib OÜ töö nr TJ-11355, 2020.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Kütte tn 6 ja lähiala ca 0,3 ha suurune maa-ala paikneb Maardu linnas Kallavere asumis keskosas, Kütte tänava, Karjääri tänava, Noorte tänava ja Keemikute tänava vahelises kvartalis, jäädes Kütte tänava ja Mäeotsa tänava vahelisele alale.

Kütte tn 6 katastriüksusest põhja-, ida ja läänesuunas paiknevad põhiliselt 2-korruselised nõukogude algusaastatel püstitatud väikesed korterelamud. Hilisminevikus on kõnealusesse kvartalis planeeritud mitmeid äripindadega korterelamuid.

Lähipiirkonnas paiknevad mitmed kauplused, lõunasuunas Kallavere Keskkool ja Maardu Põhikool, spordikeskus paikneb idasuunas.

Lähim bussipeatus paikneb ca 100m läänesuunas Keemikute tänava ääres.

Juurdepääs planeeringualale on Kütte tänavalt.

Käesoleva detailplaneeringu alal ja kontaktalal kehtivad järgmised detailplaneeringud:

- Mäeotsa tn 8a kinnistu (käesoleval ajal aadress Mäeotsa tn 3) detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 26.05.2009 otsusega nr 241). Detailplaneeringus on ette nähtud kuni 4-korruselise kuni 18m kõrgusega äripindadega korterelamu (kuni 26 korterit) püstitamine. Detailplaneering on realiseerimisel.
- Kütte tn 8a kinnistu (käesoleval ajal lähiaadress Mäeotsa tn 7) ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 26.05.2009 otsusega nr 240). Detailplaneeringus on ette nähtud kuni 4-korruselise, kõrgusega kuni 18m, äripindadega korterelamu (kuni 24 korterit) püstitamine. Detailplaneering on realiseerimisel.
- Keemikute tn 24a kinnistu detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 14.11.2006 otsusega nr 91). Detailplaneeringus on ette nähtud kuni 15-korruselise, kõrgusega kuni 50m, äripindadega korterelamu (kuni 60 korterit) püstitamine. Detailplaneering on realiseerimisel.
- Karjääri tn 4 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 26.06.2007 otsusega nr 127). Detailplaneeringus on kavandatud alale kultuuri- ja spordihoone (kuni 8 korrust, kõrgus kuni 30m, hoonestuse ehitisealune pind kuni 8000m², kuni 4 hoonet). Detailplaneering on realiseerimisel.
- Noorte 7a kinnistu detailplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 26.05.2009 otsusega nr 240). Detailplaneeringus on ette nähtud kuni 4-korruselise, kõrgusega kuni 18m, äripindadega korterelamu (kuni 24 korterit) püstitamine. Detailplaneering on realiseeritud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Vastavalt Maardu Linnavalituse 06.03.2018 korraldusele nr 187 on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk ehitusõiguse määramine sotsiaalhoone püstitamiseks ning üldiste maakasutustingimuste määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsu, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Vastavalt Maardu Linnavalitsuse 18.09.2018 kirjale 7-1-3/3344 on detailplaneeringu koostamise eesmärk välja selgitada võimalused Kütte tn 6 katastriüksustele multifunktsionaalse sotsiaalkeskuse (vanurite päevakeskus, sotsiaalteenuste osutamine, võimalusel munitsipaalkorterid jms)

Maardu Linnavalitsuse Linna arengu- ja majandusosakonna 16.12.2019 kirja nr 7-1.3/6541 „Kütte tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad“ p 2. kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk:

- 2.1. Kütte tn 6 kinnistu ja lähiala maakasutustingimuste määramine;
- 2.2. Kinnistule ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine ning ehitiste ehituslike tingimuste määramine munitsipaalmaja tarbeks;
- 2.3. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- 2.4. Parkimise korraldamine ja juurdepääsude ning liikluskorralduse määramine;
- 2.5. Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- 2.6. Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine.

Vastavus Maardu linna üldplaneeringule.

Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 170 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt paikneb Kütte tn 6 katastriüksus Kütte tänava, Karjääri tänava, Noorte tänava ja Keemikute tänava vahelises polüfunktsionaalses kvartalis: korterelamute (EK), keskuse (C), kaubandus-, teenindus- ja büroofoonete (B) juhtotsarbed.

Maardu linna üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on *Maardu linna ruumilise arengu põhimõtted erinevate juhtfunktsioonidega maade üldised arengusuunad, kokkulepped sellest, kuidas Maardu linn peaks edasi arenema. Põhimõtted sisaldavad endas väga üldisi arendus- ja kasutussuundi.*

Ruumilise arengu põhimõtted on nii mõneski mõttes olulisemad kui üldplaneeringu perspektiivse maakasutuse kaart, kuna üldiseid arengusuundi ja kasutuspõhimõtteid on võimalik järgmiseks aastakümneks märksa täpsemalt prognoosida kui konkreetse maa-ala arendamist või sihtotstarbe muudatust. Seega ei ole tulevikus oluline mitte maakasutusplaani üks-ühene järgimine, vaid ruumilise arengu põhimõtete rakendamine. Maa-alade detailsemal planeerimisel tuleb aluseks võtta eelkõige ruumilise arengu põhimõtted.

Tulenevalt Maardu linna üldplaneeringu seletuskirjas esitatud seisukohtadest, ei sisalda käeolev detailplaneering Maardu linna üldplaneeringu põhilahenduse ulatuslikku muudatust.

§ 142. Üldplaneeringut muudev detailplaneering

(1) *Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:*

- 1) *üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;*
- 2) *üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;*
- 3) *muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.*

Kütte tn 6 katastriüksuse ruumiliseks edasiarendamiseks on käesolevas detailplaneeringus kavandatud tingimused antud asukohta sobiva mahuga ja arhitektuuriga hoonestuse püstitamiseks rikastamaks piirkonda kaasaegsetele nõuetele vastava ühiskondlike pindadega korterelamuga; lahenduse realiseerumisega korrastub tänavaruum (sh parkimislahendus), krundi haljastus ja heakorrastus. Eesmärk on püstitada piirkonda arhitektuuriliselt väärikas, atraktiivse elu- ja teeninduskeskkonnaga, hea funktsionaalse plaanilahendusega, kvaliteetsete viimistlusmaterjalidega energiasäästlik ühiskondlike pindadega korterelamu.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud linnaehituslike muudatustega parandatakse Maardu linna sotsiaalse keskkonna ja võrgustikku. Sotsiaalse ja tehnilise taristu hea kättesaadavus võimaldab linnaruumi lihtsat tihendamist vastavalt säästva arengu põhimõtetele.

Tuginedes planeeringuala asukohale linnaruumis, lähipiirkonna ruumilise keskkonna analüüsile (vt kontaktisala skeem) on Kütte tn 6 krundi ruumilise arengu eesmärgiks täiendada Kallavere asumi keskosas paikneva krundi hoonestamise ja heakorrastamisega kvaliteetse ja turvalise elukeskkonnaga. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud ühiskondlike pindadega korterelamu paikneb linnaruumis logistiliselt heas asukohas, ala arendamisel on võimalik arendada edasi Maardu linna sotsiaalset struktuuri.

Kütte tn 6 kinnistu ning lähiala detailplaneering täpsustab Maardu linna üldplaneeringut maakasutuse otsarvete osas.

3. LÄHTEOLUKORRA ISELOOMUSTUS.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Kütte tn 6 katastriüksus paikneb Maardu linnas Kallavere asumi keskosas, Kütte tänavast lõunasuunas, miljööväärtslikul korterelamute alal.

3.2. Planeeringuala maakasutus.

Planeeringuala kinnistute andmed:

	lähiaadress	kat nr	pindala	maa sihtotstarve
1	Kütte tn 6	44603:003:0209	2927 m ²	100% ärimaa

Kütte tn 6 katastriüksus on hoonestamata (varem paiknenud hooned (ehr kood 116067375 ja ehr kood 116067376) on lammutatud).

3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

Detailplaneeringuala piirneb:

- põhjasuunast Kütte tänav L1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:003:0249, munitsipaalomand);
- idasuunast Kütte tn 6 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:003:0190) ja Mäeotsa tn 7 hoonestamata 75% elamumaa ja 25% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (44603:003:0207);
- lõunasuunast Mäeotsa tänav 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:003:0247, munitsipaalomand17);
- läänesuunast Mäeotsa tn 3 hoonestamata 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:003:0206) ja Kütte tn 4 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:003:0570).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Kütte tn 6 katastriüksusele on kahest suunast: Kütte tänavalt ja Mäeotsa tänavalt. Nietatud tänavad on munitsipaalomandis.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga ja kõrghaljastuseta kõnnumaa, abs 37.54 ...38.33, kerge langusega lõunakaare suunas.

Alal kasvavad üksikud, suhteliselt vanad puud.

Kaitstavad loodusobjekte alal ei ole, reostunud alad puuduvad.

Maardu linna territoorium kuulub nõrgalt kaitstud põhjaveega alade hulka.

Vastavalt Maa-ameti ohtlike ettevõtete kaardirakendusele ulatub detailplaneeringualale A-kategooria suurõnnetuse ohuga ala.

3.7. Kehtivad piirangud.

Kütte tn 6 katastriüksust läbivad piirkonda teenindav kaugküttetorustik ja sidekaabel. Vastavaid isikliku kasutusõiguse (servituutide) lepinguid sõlmitud ei ole.

Maardu Linnavalikogu 23.05.2008 otsusega nr 170 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu põhikaardi kohaselt paikneb Kütte tn 6 katastriüksus miljööväärtuslikus piirkonnas.

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus Kütte tn 6 katastriüksuse piiri ja pindala (2927 m²) muutmist ei ole ette nähtud.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud Kütte tn 6 katastriüksuse maa sihtotstarbe muutmise 100% ärimaast 80% - 100% elumumaa ja 0% – 20% ühiskondlike ehitiste maaks. Maa sihtotstarbe täpsustada hoone(te) ehitusprojekti koostamise käigus.

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on:

- **elumumaa** on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaazide maa. Elumumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.
- **sotsiaalmaa on maa**, millelt ei taotleta kasumit. Sotsiaalmaa sihtotstarbe määramisel tuleb ära määrata ka sihtotstarbe alaliik. Sotsiaalmaa sihtotstarbe alaliik - **ühiskondlike ehitiste maa**, mis on kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning looma- ja botaanika- maa.

4.2. Krundi hoonete ehitusõigus.

Vastavalt Maardu Linnavalitsuse Linna arengu- ja majandusosakonna 16.12.2019 kirja nr 7-1.3/6541 Kütte tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad punktidele 5.4. „Krundi ehitusõigus“ on

- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind 40% ning suurim lubatud hoonete arv on 2 (täpsustub koostöös Maardu Linnavalitsuse Linna Arengu- ja Majandusosakonnaga);
- hoonete suurim lubatud korruselisus on kolm, kõrguse määramisel lähtuda piirkonna väljakujunenud hoonestusest.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi: EP/ÜP - hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pindala: kuni 1170 m² - lubatud hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoone maapealne suletud brutopind: kuni 3000 m² - lubatud suurim hoone korruse arv: kuni 3 maapealset ja 1 maa-alune korrus - lubatud suurim hoone kõrgus: kuni 14 m |
|---|

Planeeritud krundi tiheduskoeffitsient (brutopind 3000m²/krundi pindala 2927m²) on 1,02.

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistuste seletused vastavalt Siseministeeriumi poolt välja antud „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“:

EK – korterelamu maa (kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maa. Siia alla kuuluvad ka nt galeriiselamu ja terrasselamu.

ÜP – sotsiaalhoolekandeasutuse maa (nt päevakeskuse, varjupaiga, sotsiaalse rehabilitatsioonikeskuse maa, kus osutatakse ravi- ja hooldusteenust, samuti tugikodu, lastekodu, noortekodu, üldhoolekodu, koolkodu, erihooldekodu hoone maa, kus reaalset elatakse pikema aja vältel)

4.3. Hoonestusala ja hoone(te) paiknemise põhimõtted.

Tulenevalt Kütte tn 6 katastriüksuse asukohast Maardu linnaruumis, krundi kujust, normatiivsetest kujadest naaberhoonestusega, loogilisest juurdepääsu ja parkimisala ning puhkeala asukohast, tehnovõrkude kaitsevöönditest, ilmapaartest eluruumide normatiivsete insolatsioonitingimuste tagamisest on käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusala paiknemine.

Planeeritud hoonestusala kaugus on ette nähtud Kütte tänava poolsest piirist 5m, idapoolsest piirist 6m, lõunapiirist 12m ja läänepoolsest piirist 13,5m ja 5,2m. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud detailplaneeringu põhijoonisel.

Vastavalt Eesti standardile EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ planeeritud hoonestus ei mõjuta naaberhoonete insolatsioonitingimusi kuna lähimad elamud paiknevad planeeritud hoone(te)st piisaval kaugusel.

Eesti Ehituskonsultantsiooniettevõtete Liidu 2020 aasta juhendi „RUUMI OTSESE PÄIKESEVALGUSE (INSOLATSIOONI) KESTUSE ARVUTAMISE JUHEND“ (*juhend lähtub Eestis väljakujunenud praktikast, heast tavast ning baseerub kehtinud Eesti rahvuslikul standardil EVS 894*) kohaselt peab insolatsiooni kestus ruumis olema tagatud ajavahemikus 22.aprillist kuni 22.augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad.

Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit). Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3- toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Elamute põhja- lõunasuunalise orientatsiooni puhul kus päike saab paista kõikidesse tubadesse võib katkestusega insolatsiooni piirnõrmi vähendada 2,5 tunnini.

4.4. Hoonete ja rajatiste olulisemad arhitektuurinõuded.

Uue hoonestuse arhitektuur peab olema komponeeritud hea maitsega, kaasaegse arhitektuurikeelega mis sobib antud miljööväärtuslikku kvartalsisse.

Kasutatavad fassaadimaterjalid peavad olema piirkonnale sobivad ning väärivad.

Hoone fassaadidele mitte kavandada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, turbotorusid jms seadmeid.

Planeeringualale rajatavad väikevormid peavad olema kujundatud miljööga ja hoonete arhitektuuriga sobivalt.

4.4.1. Piirete arhitektuurinõuded.

Kütte tn 6 katastriüksuse piirile piirde rajamist ei ole ette nähtud. Lubatud on rajada haljaspiirdeid.

4.4.2. Platsid.

Rajatav krundisisene parkimisala on ette nähtud tänavakivi- või asfaltkattega. Projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.

4.5. Tee maa-alade ja liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepäas joonestatavale Kütte tn 6 katastriüksusele on kavandatud nii Kütte tänavalt (olemasoleva juurdepäas) kui ka Mäeotsa tänavalt. Mõlemad tänavad on kahesuunalise liiklusega avalikud linnatänavad. Olemasolev juurdepäas Kütte tänavalt vajadusel rekonstrueerida.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelites 9.1 *Eesti linnade ehitiste parkimismäärinormatiivid* ja 9.2. *Elamute parkimismäärinormatiiv*, mille kohaselt **linnakeskuse uue korterelamu** parkimismäärinormatiiv on:

- 1-2 toaline korter 0,9 kohta, ≥3-toaline korter 1,1 kohta
- asutused 1/200

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada täpset korterite arvu, siis on parkimiskohtade vajadus arvatud standardi normiga, mille kohaselt kavandatakse 1 autokoht 80m² korterelamu brutopinna kohta, st 3000m:80=38 kohta. Käesolevas detailplaneeringus on parkimisala ette nähtud Kütte tn 6 katastriüksusele ja ka avalikult kasutatava linna-tänavana, Mäeotsa tänavana maa-alal, Kütte tn 6 katastriüksuse lõunapiiril.

Kütte tn 6 katastriüksusel peab olema vähemalt 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile.

Käeoleva detailplaneeringu põhijoonisel näidatud juurdepääsuteede ja platside paigutus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koosseisus.

Kütte tänavas ääres parkimine ei ole lubatud.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

4.6.1. Haljastustingimused.

Maardu Linnavalitsuse Linna arengu- ja majandusosakonna 16.12.2019 kirja nr 7-1.3/6541 Kütte tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad p 5.7. kohaselt peab haljastuse osakaal olema vähemalt 30% ehituskruundi territooriumist, st min 878m².

Soovituslik on maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Krundil olevate puude säilitamiseks või likvideerimiseks küsida arboristi hinnang hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoonestatava krundi haljastus peab olema mitmerindelne (nt puude vahele istutada madalhaljastus) ja eriliigiline. Uus-haljastuse kavandamisel arvestada pinnase iseärasustega ning kasutada antud asukohta looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Alale sobivad erinevad männiliigid, uusistutuseks võib kasutada puude kitsavõralisi vorme, mis ei nõua suurt kasvuala. Kõrghaljastusele lisaks on kavandatud madalhaljastust, nt hekke või vabakuulise põõsarühmi. Hoone(te) ümber, teedest ja platsidest vabadele aladele, rajada murupind.

Krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus koostava haljastusprojekti osaga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid (nt laste mänguväljakud, istepingid jms) ja haljastuse liigiline koosseis.

4.6.2. Heakord.

Planeeringuala on ette nähtud heakorrastada, rajada kõrg- ja madalalajastus, vaba aja veetmiseks laste mänguväljak vms.

Planeeritud hoonestatava krundi sisetee ja parkimisala katta sillutuskiviga või asfaltbetooniga. Sillutuskivi ei tohi ulatuda puutüvedele lähedamale kui 2,0m.

Jäätmete käitlemine on ette nähtud vastavalt Maardu Linnavolikogu 28.06.2016 määrus nr 70 „Maardu jäätmehoolduseeskiri“. Olmejäätmete kogumine lahendada omal krundil.

Olmejäätmed koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Jäätmete kogumiseks peavad olema eraldi konteinerid taaskasutatavate jäätmete, biojäätmete ja mitte taaskasutatavate jäätmete jaoks. Planeeritud sotsiaalpinnaga kortermaja teenindamiseks vajalikud jäätmekonteinerid on ette nähtud paigaldada vastavasse nn prügimajja või varikatuste alla. Konkreetne lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Krundi valdaja peab tagama regulaarse olmeprügi äraveo tegevusluba omava ettevõtte poolt.

Ehitusjäätmed koguda krundile transporditava ja selleks ettenähtud konteinerisse, mida tühjendab samuti vastava teenuse osutamiseks tegevusluba omav ettevõtte.

4.7. Vertikaalplaneerimine.

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaber-kinnistule. Vertikaalplaneerimisega on olemasoleva maapinna tõstmine lubatud kuni 0,5m.

Täpsem vertikaalplaneerimine lahendada hoonete ehitusprojekti koosseisus. Sademevesi immutada omal krundil pinnasesse või kavandada sademevee kogumine vahemahutisse ning selle kasutamine haljastuse hooldamisel. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada pinnavee tase ja vastavalt sellele otsustada, milliseid meetmeid saab kasutada.

4.8. Tuleohutusabinõud.

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditest EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Planeeritud hoonestuse ja naaberhoonete vaheline minimaalne kaugus 8m on käesolevas detailplaneeringus tagatud.

Tulekustutusvee vajadus on 15 l/s 3 tunni vältel. Väline tulekustutusvesi saadakse Kütte tänaval olevast tuletõrje kustutusvee hüdrantisüsteemist. Hüdrantide teenindusraadiuseks on 100m.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoone(te)le peab olema tagatud kolmest küljest. Juurdepääs hoonete juurde tagada min 3,5m laiuste sissepääsudega.

Hoonete ehitusprojektid tuleb eraldi kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, täpsustatakse järgmises projekteerimis-stadiumis.

Kasutusest väljajäävad tehnovõrkude lõigud näha ette likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest tehnovõrkudest.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Maardu Linnavolikogu 29.03.2016 otsusega nr 52 kehtestatud Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016–2027 ja piirkonna vee-ettevõtte AS Tallinna Vesi 28.07.2020 tehnilised tingimused nr PR/2049162-1.

5.1.1. Veevarustus.

Kütte tn 6 katastriüksusele kavandatud hoonestuse olmevee saamine (2,0 l/s) on ette nähtud Kütte tänava maa-alal paikneva ühisveevarustuse de110 toru baasil. Kütte tn 6 katastriüksuse piirile (ca 1m kaugusel piirist avalikult kasutataval transpordimaal) on varasemalt rajatud kinnistu veevarustuse liitumispunkt.

Välja kujunenud olukorra muutmist ei ole ette nähtud.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 2x hoonestusele.

Hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti veevarustuse osa lahendamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.

AS Tallinna Vesi 28.07.2020 tehnilistes tingimustes nr PR/2049162-1 märgitud informatsioon, et käesoleval ajal kinnistu kohal paiknev veeühendus on ühine kinnistuga Kütte 8, on vananenud: Kütte tn 8 kinnistu tarbeks o rajatud eraldi veevarustuse ühendus ja liitumispunk (EHR kood 221311937), millele on antud kasutusluba nr 2012371/10484, 16.06.2020.

5.1.2. Tuletõrjehüdrovarustus.

Välisvõrkustutusvesi 15 l/s 3 tunni jooksul on tagatud Keemikute tänava ja Kütte tänava nurgal, de160 ühisveevarustuse torustikul paiknevast hüdrantist (TMP-2277). Kütte tn 6 kinnistu kohal paiknevast hüdrantist on tagatud 10 l/s. Piirkonnas on tagatud tulekahju olukorras 100 kPa.

Hüdrantide teenindusraadiuseks on ette nähtud 100m.

Tuletõrjehüdrovesi peab vastama Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

5.1.3. Reoveekanaliseerimine.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkuvoolne.

Planeeringuala reovesi (3,0 l/s) juhtida Kütte tänava maa-alal paikneasse de160 ühisveekanaliseerimistorusse olemasoleva liitumispunkti kaudu. Välja kujunenud olukorra muutmist ei ole ette nähtud.

Hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti reoveekanaliseerimise osa lahendamiseks taotlema AS-ilt Tallinna Vesi detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.

5.3 Sademevee ärajuhtimine.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala kanalisatsioon on lahkuvoolne. Sademe- ja drenaaživee eesvooluks on Kütte tänava maa-alal paiknev de250 sademeveetorustik.

Planeeringualalt ärajuhitav sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada planeeringuala piires. Kinnistuse liitumispunkti ühendatav iseveoline sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt de110 ning languga mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

Arvestuslik planeeringuala sademevee hulk on ~ 7,5 l/s.

Hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti sademeveekanaliseerimise osa lahendamiseks taotlema AS-ilt Tallinna Vesi detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.

5.5. Elektrivarustus.

Käesolevas detailplaneeringu elektrivarustuse osa koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 14.07.2020 tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 355059.

Kütte tn 6 katastriüksusele kavandatud hoonestuse toide on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliiniga olemasolevast alajaamast nr 1714 (paikneb Keemikute tn 24c katastriüksusel - 44601:001:0323). Ühenduspunkti kuni Kütte tn 6 kinnistu liitumiskilbini tuleb rajada ca 125m pikkune maakaabelliin AXPK või samaväärses ringtoite süsteemis, mis läbib Keemikute tn 24a katastriüksust (44603:003:0087), Keemikute tn 26 katastriüksust (44603:003:0310), Mäeotsa tänava katastriüksust (44603:003:0247).

Kütte tn 6 katastriüksusele kavandatud hoonestuse peakaitse on 3x225A. Liitumiskilp 3-faasilise kahetariifse mõõtesüsteemi ja vajaliku suurusega pea-kaitsmega on ette nähtud paigutada katastriüksuse edelanurga piirile, avalikult kasutatavale transpordimaale (Mäeotsa tänav).

Liitumiskilbist krundi elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Kaablite ristlõiked määrata tööjooniste staadiumis. Kaablite paigaldussügavus haljasala all on 0,7m ja sõidutee all põldeentorus 1,0m sõidutee pinnast.

Hoone ehitusprojektide koostamisel kavandada parkimisaladele autode elektri laadimispunktid (min 2 kohta).

Elektrivarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotlema Elektrilevi OÜ-lt täpsustavad elektrivarustuse tehnilised tingimused. Ehitusprojektide tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.6. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus välja kujunenud tänavavalgustuse osa ei muudeta.

6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.

6.1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Teostada ehitus-geoloogilised uuringud ehitusprojekti koostamiseks;
- Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt

- majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“.
- majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- majandus- ja taristuministri 01.10.2014 määrusele nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.18 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Hoone ehitusprojekti esitada korterite arv.
- Ehitusprojekti anda täpsed fassaadide ja välisviimistluse lahendused.

- Siseruumides tagada liikluse müra normtasemed selliselt, et välispiirde ühisolatsioon (välissein koos akende ja värskeõhuklappidega) on piisava heliisolatsiooniga mõjuva liikluse müra suhtes. Elamu välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Selleks kasutada mürasummutavaid värskeõhuklappe.
- Hoone projekteerimisel näha ette õhupuhasusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonüsteem.
- Planeeritud hoone tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruselamuid, st valida sellest lähtuvalt tehnoseadmetele parim asukoht.

- Korterelamu ehitusprojekti koostamisel arvestada Eesti standardi EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“

- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti standarditest EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Planeeritud 4-korruselised hooned peavad vastama TP-1 tulepüsivusklassile.
- Tagada tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele vähemalt kolmest küljest.

- Ehitusprojekti lahendada krundi vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Hoonestuse rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Planeeringualal rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooluks olevale torustikule. Eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.

- Juurdepääsuteede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega. Rajatavad teed ja platsid on ette nähtud asfalt ja/või (betoon)kividega. Täpne lahendus esitada hoone ehitusprojekti ja jalgsi ning avalike parkimiskohtade ehitusprojekti.
- Projekteeritavad pandused nii sõiduautodele kui ka jalakäijatele peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Ratastooli kasutajatele mõeldud pandus tuleb projekteerida lähtetaseme „hea“ järgi. Projekteeritavad jalakäijate pandused peavad värvitoonilt erinema tasapinnalisest teosast, olema kõva ja kareda pealispinnaga, mis märgudes ei muutu libedaks.
- Ehitusprojekti kavandada jalgrattaparkla vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

- Käesolevas detailplaneeringus esitatakse nõue, et hoone ehitusprojekti koosseisus peab olema esitatud krundi haljastuse ja heakorra lahendus, st ehitusprojekti esitada konkreetne heakorra osa projekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

- Ehitusprojektile lisada ehitustööde organiseerimise projekt, milles on kirjeldatud meetmed kaevise seinte kindlustamiseks maa-aluse korruse ehitamisel, kraana paigutus, materjalide ladustamise kohad jne ehitustööde ajal.

- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Maardu Linnavolikogu 28.06.2016 määrusele nr 70 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusprojekti määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht. Jäätmete liigiti kogumise konteinerid kavandada hoone tänavapoolses mahus.

- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“ nõudeid:
 - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda.
 - juurdepääsud ja liikumised määrata konkreetselt.
 - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus.
 - hoonele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine.

- hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonele näha ette vastupidavad uk-
sed, lukud ja aknad.
- puhkeala ja mänguväljaku elemendid peavad olema vastupidavad ja turvalised.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenervõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud.