

I ÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA –DOKUMENDID:

- Planeerimisseadus
- AS Rake 07.04.2010 taotlus Vana-Narva mnt 10A kinnistu, Nurmevälja kinnistu ja nende naab- ruses oleva reformimata riigimaa detailplaneeringu algatamiseks.
- Maardu Linnavalitsuse 14.mai 2010 korraldus nr 193 Vana-Narva mnt 10A ja Nurmevälja kin- nistute ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.
- Maardu Linnavalitsuse 14.mai 2010 korraldusega nr 193 kooskõlastatud Vana-Narva mnt 10A ja Nurmevälja kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad.
- Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping 02.august 2010.
- Maardu Linnavalitsuse 04.10.2011 korraldus nr 359 „Maardu Linnavalitsuse 14.05.2010 kor- ralduse nr 193 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ osaline muutmine“
- Maardu Linnavalitsuse 04.10.2011 korraldus nr 360 „Maardu Linnavalitsuse 02.06.2004 kor- ralduse nr 245 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ osaline muutmine“
- Maardu linna ehitusmäärus, kinnitatud Maardu Linnavolikogu 27.06.2006 a määrusega nr 114

- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud Harju maakonnaplaneering, I etapp (Harju maavanema 19. aprilli 1999.a korraldus nr 1682-k)
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonna- tingimused" (Harju maavanema 11. märtsi 2003.a korraldus nr 356-k)
- Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 23.05.2008 a otsusega nr 170
- Ehitusseadus
- Looduskaitseadus
- Raudteeseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikude ja nende määramise kord"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrus nr.10 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tule- ohutusnõuded
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 213 Surveseadme kaitsevööndi ulatus
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 212 Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord
- Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõt- mise meetodid (vastu võetud Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42)
- Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid (vastu võetud Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78)
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Eesti Standard EVS 894:2008 Loomulik valgustustus elu- ja bürooruumides
- Eesti Standard EVS 884:2005 Maagaasitorustik. Projekteerimise põhinõuded üle 16-baarise töö rõhuga torustikele
- Võrgu- ja ressursivaldajate tehnilised tingimused
- hea ehitustava

- Kütuse torustik Iru EJ-st muuga sadamasse (ETP Grupp töö leping nr 1099, 2003, ehitusluba 737)

- AS Vopak E.O.S Trendgate terminali ja eksporttorustiku Trendgate-Termoil-Muuga sadam riskianalüüs 2009.a .

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Vana-Narva mnt 10a ja Nurmevälja maa-ala mõõdistamine (Harrival OÜ, töö nr T-01-10, 23.04.10 ja töö nr T-02-11, 26.04.2011)

1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on 132 886m² suurusel alal (sh Vana-Narva mnt 10a ja Nurmevälja kinnistud) uute kruntide moodustamine ja hoonestustingimuste määramine äri- tootmishoonete püstitamiseks. Maardu Linnavalitsuse 14.mai 2010 korraldusega nr 193 on algatatud Vana-Narva mnt 10A ja Nurmevälja kinnistute ning lähiala detailplaneering 9ha alal. Vastaval Maa-ameti 21.10.2010 kirjas nr 6.2-3/10427 toodud ettepanekule, on planeeringuala laiendatud reformimata riigimaade osas olemasolevatele tänavatele transpordimaa sihtotstarbega kruntide määramiseks ja kaugküttetorude ning kütusetorude teenindusmaa ulatuses äri- ja tootmismaa liisihotstarbega kruntide määramiseks.

Vastavalt Maardu Linnavalitsuse detailplaneeringu lähteseisukohtadele on planeeringu koostamise eesmärgid:

- 1)Vana-Narva mnt 10A ja Nurmevälja kinnistute ning lähiala kasutustingimuste määramine ning maa-ala kruntideks jaotamine
- 2)planeeritavale alale kavandatud tootmis-, lao- ja ärihoonete rajamiseks moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramine ja hoonestusalade piiritlemine
- 3)tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal kavandatava tänavaga avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseadusega sätestatud korras
- 4)tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- 5)haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine
- 6)keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekt koostamisel on vaja läbi viia keskkonnmõjude hindamine
- 7)servituutide vajaduse määramine
- 8)kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- 9)muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Käesolev detailplaneering ei sisalda Maardu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

II OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringuala suurusega 132 886m² paikneb Maardu linnas Vana-Narva mnt ja Peterburi tee vahelisel maa-alal, välja kujunenud tootmis-äripiirkonnas.

Planeeritavast alast läänesuunas paikneb Iru elektrijaama territoorium naftasaaduste terminali ja raudteesõlmega. Põhja, ida ja lõunasuunas paiknevad erinevad väiksemad äri- ja tootmisettevõtted.

Juurdepääsud detailplaneeringualale on loodest ja kagust Vana-Narva mnt-lt olemasolevatelt asfaltkattega kahelt teelt. Ümbritsevatel kinnistud on enamuses äri- ja tootmismaa kinnistud, mis osaliselt hoonestatud

Detailplaneeringuala piirinaabrid vt joonis nr 2a ja lisatud tabel nr 1: Naaberkinnistute andmed.

Läänest ja edelast piirneb planeeringuala Peterburi tee 105 kinnistul paikneb naftasaaduste terminali teenindava raudtee.

Läänest, lõunast ja ka idapiirilt piirab planeeritavat ala maa-pealne postidel olev naftasaaduste DN 900 eksporttoru, mida mööda transportitakse naftaprodukte terminalide ning Muuga sadama vahel. Planeeringuala lõunapiiril kulgevad paralleelselt naftasaaduste torudega samadel betoonkandjatel AS Tallinna Kütte DN 600 kaks soojatoru, mis suunduvad Vana-Narva mnt suunas.

Detailplaneeringualal eraomandis olevate Vana-Narva mnt 10a ja Nurmevälja kinnistute vahele jääb riigi reservmaa piiriettepanekuga AT0509160012 ja Nurmevälja kinnistust lõunapoole samuti riigi reservmaa piiriettepanekuga AT0810220027.

Kinnistute andmed:

kinnistu nimi	maa sihtotstarve	kat nr.	pindala m ²	omanik
Vana-Narva mnt 10a	100% tootmismaa	44604:001:0145	17 135	AS Rake (10035710)
Nurmevälja	sihtotstarbeta maa	44604:001:0171	17 858	AS Rake (10035710)
Reformimata riigimaa				

Planeeritaval maa-alal asuval Vana-Narva mnt 10a kinnistu territooriumil on praegu kaks hoonet, hoonne mahus olev elektri alajaam ning eelnimetatud hooneid teenindavad teed, platsid ja tehnoõrgud.

Ehitisregistri andmetel:

- automajand, ehitusalune pindala 580m², ehitisregistri kood 116069221
- ehitusmaterjalide ladu, ehitusalune pindala 647m², ehitisregistri kood 116069223

Tegelik hoonetealune pindala:

- automajand, ehitusalune pindala 736m²
- ehitusmaterjalide ladu, ehitusalune pindala 787m²

Ülejäänud alal, Nurmevälja kinnistul ja riigimaa piiriettepanekutega maa-ala on hoonestamata.

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga ja kõrghaljastuseta rohtunud kõnnumaa.

Kuna planeeritav ala paikneb raudtee ja maapealsetel postidel kulgeva naftasaaduste eksporttoru naabruses ning maa-ala lääneosa läbib gaasitoru ja lõunaosa postidel kulgev naftasaaduste eksporttoru ja kaugküttetoru, siis sellest tulenevalt on kinnistutel järgnevad piirangud:

- raudtee kaitsevöönd 30m äärmise rööpa teljest
- maapealse postidel oleva naftasaaduste eksporttoru kaitsevöönd 5+5m

- C-kategooria gaasitoru kaitsevöönd 2+2m
- kaugkütte torustiku kaitsevöönd 5+5m

Vastavalt Maardu linna üldplaneeringule ulatuvad detailplaneeringualale järgmised mõjupiirkonnad:

- suurõnnetuse ohuga ettevõtte mõjupiirkond: eriti ohtlik ala 500m
- suurõnnetuse ohuga ettevõtte mõjupiirkond: väga ohtlik ala 850m
- saastetaseme piirväärtuse isojoon 500m

Vastavalt Peterburi mnt 105 asuva AS Vopak E.O.S. Trendgate terminali ja eksporditorustiku Trendgate - Termoil – Muuga sadama 2009 a koostatud riskianalüüsi andmetele ulatuvad detailplaneeringualale järgmised ohualad:

- Trendgate terminali ja torujuhtme eriti ohtlik ala 70m
- Trendgate terminali väga ohtlik ala 300m

ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + Maardu linna üldplaneering määrab tootmis- ja äri segasihtotstarbega alana;
- + hea asukoht Tallinna ja Muuga sadama lähistel,
- + hea teedeühendus tagab tootmis- ja äriobjektide arengu, Peterburi mnt rekonstrueerimine ja uute liiklussõlmede välja ehitamine Loo-Maardu lõigus tagab kiire jõudmise Tallinnast välja suunduvatele põhimaanteedele,
- + lähipiirkonnas on välja ehitatud enamus vajalikke insenervõrkudest;
- + asukoht Tallinna linna, Maardu linna ja lähivaldade elurajoonide lähistel annab võimaluse töötajate leidmiseks lähipiirkonnast;
- + hea ligipääs Vana-Narva mnt-lt olemasolevatelt teedelt
- + hea asukoht Tallinna lähistel ja hea teedeühendus tootmis- ja ärihoonetele

- alale mõjub raudtee kaitsevöönd 30m mõõdetuna äärmise rööpa teljest, kuhu hoonete rajamist ei lubata;
- alal on planeeringuala läbivad tehnovõrgud kaitsevöönditega, millede asetus piirab suure osa maa-ala hoonestamist ja rajatiste ehitamist;
- planeeringuala maatükid on ebaratsionaalse kujuga ja halvasti hoonestatavad ning kasutatavad;
- alale mõjuvad suurõnnetuste mõjuga ettevõtete mõjupiirkonnad ja lru elektriyaamast mõjuv saastetase;
- alale mõjuvad naftasaaduste terminalist ja torujuhtmest tulenevad ohualad

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. ÜLDISED TINGIMUSED PLANEERINGUALA ASUMIRUUMI KAVANDAMISEKS

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" tulenevaid piiranguid käsitletaval maa-alal ei ole.

Maardu linna üldplaneering määrab Vana-Narva mnt tööstuspiirkonna, mille keskosas paikneb detailplaneeringuga käsitletav territoorium, tootmise-, kaubanduse-, teenindus- ja büroohoonete segafunktsiooniga (TB) alaks.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas:

- Tootmismaa (TT), kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) piirkondade arendamisel tuleb koostada suuremat ala hõlmav detailplaneering.
- Hoonest või rajatisest väljapoole ulatuva negatiivse keskkonnamõju puhul tuleb ümbritseda ehitise roheline puhvertsooniga.
- Soovitav on paralleelselt detailplaneeringuga koostada keskkonnamõtjude hindamine. Keskkonnamõtjude hindamine on kohustuslik naabruse jäävate elamualade puhul. Juhul, kui mõtjude hindamine näitab, et negatiivne keskkonnamõju väljub krundi piirest, tuleb ettevõtte laienemist piirata või leida olemasolevatele elamutel uus asukoht.

Kavandatud äri- ja tootmisala paikneb logistiliselt heas asukohas, ala arendamisel on võimalik kasutada ja arendada edasi piirkonna olemasolevat infrastruktuuri. Hea teedevõrk tagab kiire ühenduse Tallinna ringteega ja sealt omakorda põhimaanteedega, Muuga sadamaga, mis toetab tootmis- ja äriettevõtete rajamist. Töökohtade loomine Maardu ning teiste elamualade läheduses annab võimaluse töötajate leidmiseks lähipiirkonnast, mis omakorda vähendab pendelliikumist suurima tõmbepunkti Tallinna suunal. Töökohtade lisandumine elavdab sotsiaal-majanduslikku sfääri.

Maardu Linnavalitsuse poolt väljastatud Vana-Narva mnt 10a ja Nurmevälja kinnistute ning lähiala detailplaneeringu **lähteülesande p-s 5.1** on esitaud nõue, et kruntide kavandamisel ja kruntide liitmisvõimaluste ettenägemisel tuleb luua tingimused linnaruumi ühtse ja ühtlase krundijaotuse ja hoonestusstruktuuri tekkimiseks. Käesoleva detailplaneeringuga on alale kavandatud äri- ja tootmismaa liitsihtotstarbega krundid riigimaast ja eraomandis olevatest kinnistutest. Planeeringuala krundijaotuse kavandamisel ja kruntide liitmisvõimaluste ettenägemisel on arvestatud linnaruumi korrastatud krundijaotuse ning hoonestusstruktuuri loomisega. Piirkonnas on küll väiksemaid hoonestamata krunte kuid suuremaid ehitusmahte ja avaraid laoplatse võimaldavaid äri- ja tootmismaa liitsihtotstarbega, mis annab võimaluse mõne suurema ettevõtte arenduseks, hoonestamata krunte uute ettevõtete rajamiseks hetkel pole.

Olemaolevate kinnistute ja nende vahele jäävate reformimata riigimaade tükid kujud ja asetus on hoonestamiseks ja kasutamiseks ebaratsionaalsed ja ebamugava kujuga. Omaniku, sh riigi maadest eraldi moodustatavate kruntide hoonestamine oleks majanduslikult ebaotstarbekas ja miljööliselt sobimatu. Omakorda kitsendaksid väikeste kruntide hoonestamist ja kasutamisevõimalusi erinevatest olemasolevatest insenerajalistest tulenevad kitsendused (kaitsevööndid). Detailplaneeringuga on ette nähtud naaberkruntide liitmine, et maaüksustest moodustada ratsionaalsemalt kasutatavad krundid, millele on võimalik rajada kompaktse ehitusaluse pinnaga ning heade proportsioonidega, linnaruumi korrastavat hoonestust. Planeeritud lahendus tagab painduva arenduse ega sea hilisemalt omandisuhetest tulenevaid takistusi.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud avaliku kasutusega tänavate maa-alad on ette nähtud taotleda munitsipaalomandisse (vt ka seletuskiri 3.5 Liikluskorraldus).

Planeerimisseaduse §9(2) 7) kohaselt tuleb detailplaneeringuga määrata tehovõrkude ja –rajatiste paiknemine. Tänavamaale on ette nähtud paigaldada kõik vajalikud piirkonda teenindavad tehovõrgud. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud vajalikud insenervõrgud lisaks ka äri-tootmismaa kruntide lääne- ja lõunapoolsesse serva 10m laiusele servituudialale võimalike arendustegevuse käigus vajalike insenertehniliste lisarajatiste (alajaamad, kanalisatsioonipumplad jms) paigutamiseks.

Planeeringuala kruntide bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
Ä/T	Tootmis- ja ärimaa liisihotstarve	69 848	87
L	Transpordimaa	6415	14
T	Tootmismaa	83	1
	KOKKU	96859	100

3.2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS JA HOONESTUSKAVA

Detailplaneeringuga on haaratud planeeringualale jäävate eraomandis olevate kinnistute vahel paiknev reformimata riigimaa osade (reservmaa piiriettepanekud) maatükke. Maa-ala planeerimisel on arvestatud võimalikult otstarbekat maakasutamist ja määratud võimalike hoonete ja platside asukohad. Maa-alal olevad amortiseerunud ja tänapäeva nõuetele mittevastavad ehitised Vana-narva mnt 10a kinnistul on ette nähtud lammutada. Detailplaneeringu lahenduses on võetud kasutusse ka osaliselt riigi reservmaa piiriettepanekuga maatükke. Sellest tulenevalt on määratud riigile kuuluvad krundid, mida on võimalik liita eraomaniku kruntidega ning moodustatavatele kruntidele on ette nähtud ühine hoonete ehitusõiguse ulatus.

Kruntide planeerimisel on arvestatud võimalikult otstarbekat maakasutamist ja näidatud põhijoonisel võimalike hoonete ja platside asukohad.

Krundile pos nr 1 on võimalik ehitada kuni 3 hoonet, nende vahele on ette nähtud asfaltplatsid autode manööverdamispindade ja parkimiskohtade jaoks. Juurdepääs krundile on olemasolevalt teelt alast loodes. Lääneosas jääb oleva raudtee kaitsevöönd 30m.

Krundile pos nr 2 on võimalik ka ehitada 3 hoonet. Autode manööverduspinnad ja parkimiskohad on planeeritud krundi lõunapoolsesse ossa. Juurdepääs krundile on idasuunast, olemasolevalt teelt. Lääneosale jääb raudtee kaitsevöönd 30m.

Läbi mõlema krundi on planeeritud servituudiga läbisõidutee kruntide liikluskorralduse paremaks korraldamiseks ja erakorralise transpordi parema juurdepääsu tagamiseks.

Suurimaks hoonete ehitusaluseks pinnaks on kuni 40% krundi pindalast. Hoonete suurim kõrgus võib olla 16m. Kõrguse määramisel on arvestatud piirkonnas olemasolevaid hooneid ja laohoonete nõutavaid kõrgusi.

Äri- ja tootmishoonete suurim korruste arv on kuni 2 ja lubatud suurim brutopind on määratud arvestusega, et kogu lubatud hoone ehitusalust pinda ei saa täies mahus ehitada kahekorruseliseks vaid osaliselt, sõltuvalt hoone kasutusviisist ja tehnilistest nõuetest.

Hoonestusalade piirid on määratud äri-ja tootmismaa kruntidevahelisest piirist pool lubatud hoone kõrgusest (6m ja 7,5m) ja teede poolt vastavalt piirangutele, et alale moodustuks kompaktsed ja ühtlase struktuuriga asumiruum.

Laomajandus ja laadimisestakaadid peab kavandama hoonete vahele või tekkivatesse sisehoovidesse. Lõuna ja läänepoolsetele platsidele on lubatud ainult autode parkimisala, keelatud on sinna laoplatse jms rajamine.

Hoonete välimus peab olema tänapäevane, soliidne. Hoonete suured mahud peavad olema liigendatud. Fassaadid peavad olema liigendatud vormilt, materjalilt ja ka värvitoonidega.

3.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSE ULATUSE JA PIIRANGUTE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringu lahenduses on võetud kasutusse ka osaliselt riigi reservmaa piiriettepanekuga maatükke. Sellest tulenevalt on kavandatud eraldi riigile kuuluvad krundid, mida on võimalik hiljem liita teiste kruntidega.

Planeeritud kruntide ehitusõigus:

Krunt pos nr 1 aadressi ettepanekuga Vahe tn 6 on ette nähtud moodustada krundi pos nr 1A (17 135m²) ja krundi pos nr 1B (riigi maa 18 195m²) liitmise teel:

- krundi pindala: 35 330m²
- maa sihtotstarve: 50% ärimaa ja 50% tootmismaa liitsihtotstarve
- hoonete suurim ehitusalune pind: 12 000m²
- hoonete suurim lubatud arv: 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud brutopind: 15 000m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16m
- parkimiskohtade arv: 100
- kohustuslik haljasala pind: 6500m²

Piirangud:

- raudtee kaitsevöönd 30m
- suurõnnetuse ohuga ettevõtte mõjupiirkond (väga ohtlik ala) – vastavalt Maardu linna üldplaneeringule
- plan. kanalisatsioonipumpla sanitaarkaitsevöönd R=20m
- **servituudi vajadus:**
 - juurdepääsuteele koridori laiussega 7m krundi pos nr 2 ja 5 kasuks
 - planeeritud tulekustutusvee mahutile omavalitsuse kasuks
 - juurdepääsuteele koridori laiussega 7m servituudi vajadus tuletõrjevee mahuti teenindamiseks omavalitsuse kasuks
 - juurdepääsuteele kanalisatsioonipumpla hooldamiseks koridori laiussega 7m krundi pos nr 2 ja võrguvaldaja kasuks
 - juurdepääsuservituut sademeveepumpla hooldamiseks koridori laiussega 7m pos nr 2 kasuks
 - olemasolevatele gaasitorule koridori laiussega 4m võrguvaldaja kasuks
 - plan. veetorule koridori laiussega 4m krundi võrguvaldaja ja pos nr 2 kasuks
 - plan. reovee kanalisatsioonile koridori laiussega 4m krundi pos nr 2 kasuks
 - plan. sademevee kanalisatsioonitorule koridori laiussega 4m krundi pos nr 2 kasuks
 - plan. elektri kaablitele koridori laiussega 2m võrguvaldaja kasuks
 - plan. sidekanalisatsioonile koridori laiussega 2m võrguvaldaja kasuks

Krunt pos nr 2 aadressi ettepanekuga Nurmevälja tn 10 on ette nähtud moodustada krundi pos nr 2A (17 858m²), krundi pos nr 2B (riigi maa 37599m²) ja krundi pos nr 2C (riigi maa 6072m²) liitmise tulemusena:

- krundi pindala: 61 529m²
- maa sihtotstarve: 50% ärimaa ja 50% tootmismaa liitsihtotstarve
- hoonete suurim ehitusalune pind: 13 000m²
- hoonete suurim lubatud arv: 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud brutopind: 17 000m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16m
- parkimiskohtade arv: 113
- kohustuslik haljasala: 7500m²

Piirangud:

- raudtee kaitsevöönd 30m
- suurõnnetuse ohuga ettevõtte mõjupiirkond (väga ohtlik ala) – vastavalt Maardu linna üldplaneeringule
- suurõnnetuse ohuga ettevõtte mõjupiirkond (eriti ohtlik ala) – vastavalt Maardu linna üldplaneeringule
- kanalisatsioonipumpla sanitaarkaitsevöönd R=20m
- **servituudi vajadus**
 - juurdepääsuservituut koridori laiussega 7m krundi pos nr 1 kasuks
 - planeeritud tulekustutusvee mahutile omavalitsuse kasuks
 - juurdepääsuteele koridori laiussega 7m tuletõrjervee mahuti teenindamiseks omavalitsuse kasuks
 - juurdepääsuteele kanalisatsioonipumplale koridori laiussega 7m võrguvaldaja kasuks
 - olemasolevale gaasitorule koridori laiussega 4m võrguvaldaja kasuks
 - ol.olevale kaugküttetorule kaitsevööndi ulatuses 5+5m võrguvaldaja kasuks
 - ol.olevale naftasaaduste ekspottorule kaitsevööndi ulatuses 5+5m võrguvaldaja kasuks
 - plan. veetorule koridori laiussega 4m krundi võrguvaldaja ja pos nr 1 kasuks
 - plan. sidekanalisatsioonile koridori laiussega 2m võrguvaldaja kasuks
 - plan soojatorule koridori laiussega 2+2m võrguvaldaja ja pos nr 1 kasuks
 - juurdepääsuteele koridori laiussega 7m kaugküttetorude ja naftasaaduste ekspottorule võrguvaldaja kasuks

Krunt pos nr 3 aadressi ettepanekuga Vahe tn 6a on ette nähtud moodustada reformimata riigimaast:

- krundi pindala: 83m²
- kasutamise sihtotstarve: 100 % tootmismaa

Krundile on ette nähtud tüüpse elektri alajaama paigaldamine.

Krunt pos nr 4 aadressi ettepanekuga Vahe tänav on ette nähtud moodustada reformimata riigimaast

- krundi pindala: 6415m²
- maa sihtotstarve: 100 % transpordimaa

3.4. KESKKONNAKAITSE, HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Planeeringuala väljaarendamisel tuleb arvestada Maardu linna üldplaneeringu **keskkonnamõju strateegilise hindamise** käigus ilmnunud leevendavate meetmete vajadustest, millega tuleb arvestada üldplaneeringu elluviimisel ja perioodilisel ülevaatamisel, sh:

3. Kuna kambrium-vendi põhjaveevaru puhul on tegemist sisuliselt taastumatu looduvaruga, tuleb seda kasutada eelkõige valdkondades, kus peab olema tagatud kasutatava vee kõrge kvaliteet. ... Kindlasti tuleb nii ettevõtluses kui muudes kasutusvaldkondades rakendada vett säästvaid tehnoloogiaid.

4. ... Eelkõige tööstusettevõtete sadevee puhul tuleb rakendada nii tehnoloogilisi kui administratiivseid meetmeid sadevee reostatuse vältimiseks (nt. alade kuivpuhastus, reostustõkendite olemasolu, samuti ka plaanid ning juhised reostusjuhtumite korral tegutsemiseks), samuti oleks soovitatav rakendada meetmeid sadevee puhastamiseks enne suublasse juhtimist. Sadevee puhastamiseks võib kasutada nii konventsionaalseid meetmeid (liiva-õlipüüdurid), kui alternatiivseid lahendusi (nt. puhastusmärgalad) või nende omavahelisi kombinatsioone.

6. Lähtudes looduslikest tingimustest Maardu linna territooriumil, paiknevad olemasolevad ning reserveeritavad tööstuspiirkonnad võrdlemisi ebasoodsates asukohtades. Valdavalt paiknevad tööstuspiirkonnad kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel, kus pinnasele sattunud saasteained infiltreeruvad kii-

resti ning põhjustavad pindmise põhjaveekihi reostumist. **Seega on äärmiselt oluline tagada olemasolevate ning kavandatavate tööstusettevõtete puhul veekaitsenõuete tagamine** (st. meetmed vee-reostuse tekke vältimiseks, meetmed tekkinud reostuse leviku tõkestamiseks ning lokaliseerimiseks, meetmed tekkinud reostuse likvideerimiseks). Detailsemalt on veekaitsenõuded esitatud naftasaadusi käitlevatele ettevõtetele (Vabariigi Valitsuse 16.05. 2001. a. määrus nr 172 „Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitsenõuded“, muudetud 02. 03. 2006). Nimetatud määruse kohaselt peavad ka olemasolevad naftasaaduste hoidmisehitised alates 2006. aastast vastama toodud ehitusnõuetele (sh. ümbritsetus piiretega või reservmahuti olemasolu, vedelikekindlate laadimis- ja tankimisplatside olemasolu, sadevete kogumis- ja ärajuhtimissüsteemide olemasolu) kui eksploatatsiooninõuetele (sh. reostusavarii likvideerimise plaanide olemasolu). Tööstuspiirkondade arendamisel tuleb kindlasti paralleelselt detailplaneeringute või projektidega analüüsida ohte keskkonnale, sh. veekeskkonnale.

8. Üldplaneering otseselt ei reguleeri suurõnnetuse ohuga ettevõtete kavandamise asjaolusid. Üldplaneeringus on täheldatud ristmike ja raudteeülesõidukohtade kahetasandilisteks muutmise vajadust, mis muudab liikluse sujuvamaks ja vähendab õnnetuste toimumise tõenäosust. ...

9. Suurõnnetuse ohuga ettevõtete kavandamisel tuleb jälgida Kemikaaliseaduses ja selle alamaktides toodud nõudeid. Linnavolikogu kinnitab suurõnnetuse ohuga ettevõtte lubatava asukoha oma haldusterritooriumil ettevõtja esitatud ohutusaruande alusel. Tuleb kindlaks teha teised ettevõtted, kus tänu kavandatavale ettevõttele võib suureneada suurõnnetuste tõenäosus või tagajärgede raskus. Tuleb arvestada olemasolevate ettevõtete läheduses paiknevate hoonete ja rajatistega, mis võivad suurendada suurõnnetuse riski või tagajärgede raskust. Kattuvate ohutsoonidega ettevõtete puhul tuleb nõuda ühist hädaolukorras tegutsemise plaani, mis eeldab juhtimissüsteemide tihedat koostööd. Uue ettevõtte ohtlikkus tuleb määrata enne ehitamise või tegutsemise algust. I ja II klassi suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohutsoonide kattumisel ei ole uute ohtlike ettevõtete rajamine võimalik. Samuti on kattuvate ohutsoonide puhul välistatud maakasutuse funktsioonina elamumaa või puhke- ja virgestusmaa. Minimaalne vahemaa kavandatava terminaali ja elamute vahel peab olema 300 meetrit.

10. Üldplaneering ei määra tingimusi olulise ruumilise mõjuga objektide kavandamiseks. Samas on tõenäoline kavatsus rajada näiteks uus nafta- või keemiatoodete terminal, mis on vastavalt üldplaneeringule võimalik Kroodi ja Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas. Arvestades olemasolevate terminalide tihedust Maardus ja selle ümbruses, tuleb selgelt märkida kohustus olulise ruumilise mõjuga objekti üldplaneeringu koostamiseks.

12. Tingimused uue saasteallika planeerimiseks sõltuvad selle iseloomust, samalaadsete saasteallikate esinemisest ümbruses ning võimalikust foonisaastatuse taseme väärtusest. Kindlasti tuleb hinnata ka uue saasteallika vastavust parima võimaliku tehnika kriteeriumitele. Nimetatud faktorite alusel saab hinnata uue saasteallika potentsiaalset ohtlikkust elamuala välisõhu kvaliteedile. Otsuse tegemisel tuleb arvestada ettevaatuspõhimõttega, st mitte lubada tegevusi, kuni nende võimalik kahjulik keskkonnamõju pole selge. Seetõttu ei tohi toimuda tootmismaa intensiivset arendamist enne, kui valmib Maardu- Muuga piirkonna välisõhu kvaliteedi parandamise tegevuskava. Tegevuskava tulemustega arvestamine peab toimuma üldplaneeringu perioodilise ülevaatamise käigus.

17. Maardu linnas tervikuna on määrava ohtliku alaga objektid Muuga sadam, Muuga ja Maardu raudteajaam – kõikide nimetatud objektide ohuala raadius on 5 km, mis hõlmab enda alla kogu linna. Keskmise ohtlikkusega ala raadius on 1,6 km, väga ohtliku ala – 850 m ja eriti ohtliku ala – 500 m. Nendele objektidele on vajalik teha integreeritud riskianalüüs ja hädaolukorra lahendamise plaan, kus oleks arvestatud kõikide ettevõtete ja nende koosmõjuga.

21. Kui ei suudeta tagada müra normtasemeid hoonete välisterritooriumil tuleb hoonete välispiiretes kasutada tugevdatud helikindlusega ehituskonstruksioone. Müra seisukohast kõige kriitilisematel aladel, mis jäävad raudteele lähemale kui 35 m, peab hoonete akende heliisolatsioon olema vähemalt 40 dB.

22. Kaaluda tuleb lisavõimalusi ulatuslike tootmisalade avatumaks muutmiseks läbi muu sihtotstarbega maa arendamise (nõ rohelised saared tootmismaa-alas) või konkreetsete tingimuste piirete seadmise ning territooriumite sulgemisel.

Vastavalt Maardu linna üldplaneeringule ulatuvad käsitletavale detailplaneeringu alale järgmised mõju-
piirkonnad:

- suurõnnetuse ohuga ettevõtte mõjupiirkond: eriti ohtlik ala 500m
- suurõnnetuse ohuga ettevõtte mõjupiirkond: väga ohtlik ala 850m

- saastetaseme piirväärtuse isojoon 500m

Detailplaneeringuala võib mõjutada Iru soojuselektrijaama saastetase. Iru Elektriijaama ümbruskond on tööstuspiirkond, kus domineeriva õhusaaste põhjustavad naftaterminalid ning söeterminal. Seoses elektrijaama territooriumile uue jäätmetest elektri ja soojuse tootmise ploki rajamisega on koostatud AS Estivo poolt märts-juuni 2007.a vastav keskkonnamõjude hinnang. Hinnangust järeldub, et jäätmepõletusploki korstnast väljuvad saasteained ei mõjuta praktiliselt (*lisanduv saastetase jääb alla 0,1 SPV1*) Iru Elektriijaama lähiümbruse saastetaset. Iru olemasoleva elektrijaama õhusaaste leviku arvutuste kohaselt tekib summaarne saastemaksimum ~ 3000 m kaugusel korstnast, valdaval tuule suunal on see Muuga aedlinna elupiirkond. Lämmastikoksiidide hajuvusarvutused näitavad, et tegelik saastetase jääb ka seal mitu korda väiksemaks lubatud tasemest.

Iru elektrijaama piirkonnas töötavad mitmed välisõhuseireseadmed, peamiselt naftasaaduste terminalide tööst tuleneva õhusaaste määramiseks, mistõttu on piirkonna õhusaaste jälgitav

Õhusaaste lisandumist aitab vähendada kaugkütte, elektri- või gaasiküttega katlamajade kasutamine.

3.4.1. NAFTASAADUSTE TERMINALI JA EKSPORTTORU MÕJUTEGURID

Detailplaneeringualast lääne ja edela suunas aadressil Peterburi tee 104 paikneb AS Vopak E.O.S Trendgate naftasaaduste terminal. Terminali territooriumil detailplaneeringuala vahetus naabruses paikneb raudtee, mida mööda saabuvad naftasaadustega kaubarongid terminali. Terminalist suunatakse naftasaadused välja ekspordtorustikuga Muuga sadamasse.

Ekspordtorustik algab AS Vopak E.O.S Trendgate terminalist, kulgeb üle raudtee. Edasi kulgeb torustik piki detailplaneeringuga käsitletava ala edela- ja lõunapiiri kuni planeeringuala kaguosas oleva teeni (*detailplaneeringuga tehtud Nurmevälja tn nimeettepanek*). Tee ääres kulgeb ekspordtorustik edasi ristudes Vana-Narva mnt-ga ja kulgedes edasi Madikse tn ääres. Madikse tn juurest kulgeb torustik paralleelselt Vana-Narva mnt-ga kuni Paemurru tänavani, kus ekspordtoru läheb läbi Termoili terminali ja edasi kuni Muuga sadamasse.

Torustiku rajamiseks on ETP Grupp koostanud 2003 a töö nr 1099 „Kütuse torustik Iru Elektriijaamast Muuga sadamasse“ ja Maardu Linnavalitsus on väljastanud 12.01.2004 ehitusloa nr 737, EHR kood 220258267.

Vastavalt AS Vopak E.O.S Trendgate naftasaaduste terminalile ja eksportorule 2009.a **koostatud riskianalüüsile**, on terminalist ja ekspordtorust eriti ohtlik ala 70m ja väga ohtlik ala 300m. Eelnimetatud ohualad ulatuvad ka käesolevale detailplaneeringualale (*vt situatsiooniplaan nr 2 ja põhijoonis tehno-võrkudega nr 4*).

Riskianalüüsis on hinnatud suurõnnetuse toimumise tõenäosust ja võimalike tagajärjesid vastavalt siseministri 26.06.2001.a määrusele nr 78. Riskianalüüsis on määratud Trendgate terminali riskiarvuks **2C** ja ekspordtoru juhtme riskiarvuks **3C**.

Riskianalüüsi meetoodika alusel on suurõnnetuste toimumiste tõenäosused järgmised:

1 – väga väike; 2 – väike; 3 – keskmine; 4 – suur; 5 – väga suur

Riskianalüüsi meetoodika alusel on suurõnnetuste väljundite raskusastmed järgmised:

A – tähtsusetu; B – kerge; C – raske; D – väga raske; E – katastroofiline

Riskianalüüsi alusel on õnnetuste toimumise tõenäosus väike.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud hooned ekspordtorust võimalikult kaugemale. Kruntide sisetee ja toru vahele on jäetud puhvertsoon laiusega 34 - 17m ja krundi piirdaed, mis välistab liiklusvahendi juhusliku kokkupõrke ekspordtoru või raudteel olevate vagunitega.

Inimeste ja autode liikumine hakkab detailplaneeringu lahenduse realiseerumisel toimuma hoonetes ja parkimisplatsidel, mis on kavandatud ekspordtorust ja terminalist distantsiliselt võimalikult eemale välistamiseks torustiku võimalikkust purunemisest põhjustatud õnnetuse korral ohtu inimestele ning raskeid materiaalseid kahjusid.

Liikumist raudtee ja eksporditoru vahetusse lähedusse ei ole ette nähtud ning planeeritud kruntide sise-
teed ei ristu olemasoleva torustikuga. Detailplaneeringualal ei ole ette näha ohtlike jäätmete teket või
põlevmaterjali olemasolu, mis võiks ohustada terminali või torujuhtme turvalisust.

Vastavalt torstiku ehitusprojektile, peab riskide ennetamiseks toru omanik võtma ette järgmised meet-
med:

- kütusetorustiku skeemiga pole ette nähtud torude äärikühendusi ning tühjendus ja õhutusventiile väljas poole terminalide ja manifoldingute territooriumeid.
- kütusetorustiku ja eriti sellel paiknevate läätsekompensaatorite seisukorda on vaja regulaarselt kontrollida
- seadmed (*nafta eksporditoru*) peavad olema paigaldatud nii, et nende sihipärane käitlemine vastavalt kasutusjuhendile ei põhjustaks otsest kahju inimesele, kesk-
konnale ja varale

Seadme (*nafta eksporditoru*) valdaja on kohustatud:

- tagama, et seadme kasutamine toimiks nõuete ja tootja poolt väljastatud kasutus-
juhendi kohaselt
- mitte kasutama seadet, kui selle edasine kasutamine võib kahjustada inimest, vara
või keskkonda

Kaitstavad loodusobjekte alal ei ole, reostunud alad puuduvad.

**Käesoleva detailplaneeringuga seatakse tingimus, et konkreetse äri-tootmismaa krundi hoones-
tamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kir-
jeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõtjude strateegilise hindamise vajadus.**

Kui planeeringualal kavandatakse „Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“
§ 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõtju
olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõtjude ulatuse üle ning otsustada
keskkonnamõtju hindamise vajalikkuse üle.

Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6(2) määrab: kui kavandatav te-
gevus ei kuulu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu
selle kohta, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõtju:

1. põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
2. maavaravaru kaevandamine või kaevise rikastamine, geoloogiline uuring, üldgeoloogiline
uurimistöö või maavaravaru kaevandamise lõpetamine;
3. energeetika;
4. metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine;
mineraalsete materjalide töötlemine;
5. keemiatööstus;
6. toiduainetööstus;
7. tselluloosi-, paberi-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
8. kummitööstus;
9. infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
10. jäätmekäitlus;
11. turismimajandus;
12. pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
13. vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
14. grafiidi (tempersüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
15. ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
16. loomakorjaste või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
17. vee erikasutus;
18. puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
19. keraamika- või klaasitööstus;
20. reovee ja setete käitlemine;

21. muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolesena, ala sademete- ja drenaaživeed on ette nähtud juhtida Vana-Narva mnt-l olemasolevasse sademetevee torustikku. Kuna maapinna reljeefi kalle on ebapiisav, siis on sademetevee ärajuhtimiseks ette nähtud positsioonile nr 1 sademetevee pumppla. Planeeringuala hoonestatavate kruntide sademetevee äravool on ette nähtud suunata Vahe tänavale rajatava sademetevee kanalisatsioonitoruga olemasolevatesse sademetevee-kanalisatsiooni.

Igale krundile peab välja ehitama drenaaž- ja sademetevee kokkukogumiseks vastava süsteemi. Planeeritud krundid on suhteliselt suured, siis võib liigvee osaliselt immutada pinnasesse ka omal krundil.

Arvutuslik sademetevee hulk:

- pos nr 1 - 150 l/s
- pos nr 2 - 180 l/s

Asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sadeveed tuleb puhastada enne kanaliseerimist või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Haljastustingimused

Käsitletav planeeringuala on suuremas osas lage rohumaa, arvestatav kõrghaljastus puudub. Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud nõue, et igale hoonestatavale krundile on kohtuslik rajada haljaspind ca 20% krundi pindalast. Äri-tootmismaa krundi iga 1000m² kohta peab istutama vähemalt ühe puu.

Kruntidele rajatavaid parklaid on soovitatav jagada haljastusega (kuni 10 autokohaga osadeks). Kõrghaljastuse - allee rajamine on ette nähtud paralleelselt Nurmevälja tänavaga transpordimaa krundile.

Kruntide haljastus peab olema mitmerindelne ja eriliigiline, mis annab parema võimaluse roheline ekraani toimimiseks võimalike kahjulike keskkonnamõjude leevendamiseks või vältimiseks. Antud ala haljastust võiks rikastada männi, kuuse, nulu, saare, vahtra ja remmelgasega.

Iga krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojekti mahus haljastusprojektiga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht ja krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Rakendada tuleb jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaolemejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi.

Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht. Soovituslikult tuleks prügikonteinerite paik ehitada varikatuse ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Maardu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

3.5. LIIKLUSKORRALDUS

Liiklusruumi planeerimiseks on aluseks „Teede projekteerimise normid ja nõuded“ ja standard EVS 843:2003 Linnatänavad.

Juurdepäas kruntidele on Vana-Narva mnt.-lt mööda olemasolevaid teid. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud juurdepääsuteedele tänavamaa kruntide moodustamine ja tehtud tänavate nimede ettepanekud.

Krundil pos nr 4, tänava nime ettepanekuga *Vahe tänav*, olev tee on ette nähtud rekonstrueerida vähemalt normile „rahuldav“ – sõidutee laiusena 7m, tolmuva kattega.

Planeeringualast ida poole jäävale tänavale on tehtud käesoleva detailplaneeringuga nimeettepanek *Nurmevälja tänav*, planeeringuala piires ette nähtud transpordimaa krunt pos nr 3. Nurmevälja tänavale on ette nähtud tolmuva kattega sõidutee laiusena 7,4m ja kergliiklustee laiusena 3m rajamine ning puuderivi istutamine. Nurmevälja tänava transpordimaale on kavandatud piirkonda teenindvate insenerivõrkude paigaldamine.

Nurmevälja tänaval liiklejate ohutuse tagamiseks tuleb tänavat ületavate õhutorustike kaitseks torustiku omaniku poolt paigaldada kaitsepiirded ja kõrguse tähisted.

Läbi mõlema planeeritud hoonestatava krundi on ette nähtud 7,0m laiune läbipääsuservituudi õigusega autotee liikluskorralduse paremaks korraldamiseks ja vajadusel eriotstarbelistele sõidukitele parema ligipääsu tagamiseks.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud standardi EVS 843:2003, tabel 10.1. (tööstusettevõtte/ladu, äärelinn - brutopind/150). $P(\text{parkimiskohtade arv}) = \text{suletud brutopind}/150$

Tänavate kaitsevööndid on ette nähtud 5m krundi tänavapoolses piiris või hooneni/hoonestusalani.

3.6. TULEOHUTUSABINÕUD

Tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Eesti Vabariigi valitsuse määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad nõuded“.

Tuletõrje hüdrandid ja tuletõrje veevõtukohad peavad vastama standardile EVS 812-6:2005 nõuetele.

Detailplaneeringu põhijoonisele on igale hoonestatavale krundile kantud kavandatud hoonete lubatud hoonestusala.

Iga konkreetse hoone tulepüsivusklass määratakse selle ehitusprojektiga vastavalt hoone kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele jms. Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

Väline tuletõrjevõrk saadakse planeeritud tuletõrjevõrkhüdrantidest, millede veetoide saadakse planeeringualale kahte kohta planeeritud tuletõrjevõrkmahutitest ja sinna juurde kuuluvatest pumplatest. Tuletõrjevõrkhüdrantidele on tagatud ringiline veetoide.

Tuletõrjevõrkhüdrandid paigutatakse sõidutee servast kuni 2,5m kaugusele. Arvutuslik tulekustutusvee vajadus on 25 l/s 3 tunni vältel. Tuletõrjevõrkhüdrandi teenindusraadiuseks on planeeritud 150m.

Perspektiivis on võimalik planeeringusisene veevõrk ühendada Maardu linna ühtsesse veevarustuse süsteemi.

Detailplaneeringuga ei ole käsitletud hoonete sisest võimaliku vajaliku sprinklersüsteemi või muud sisemist tulekustutusvee vajadust.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

3.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on küla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Strateegia kuritegevuse ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja see vähendab kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

Juurdepääs - hea viidastus ja teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne.

Nähtavus ja vaateväli - tuleb vältida läbipaistmatuid takistusi vaateväljas (nt. plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest vähendab salajasi vargusi.

Valgustus - parklad, kõnniteed ja ka majaanised tuleb valgustada. Pimedad hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustab kuritegevust.

Vargused ja vandalism - jälgida tuleb hoonete tagumisi juurdepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavuse aeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukseid ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed).

3.8. PLANEERINGU RAKENDMINE JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

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 insenerivõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud. Samuti tuleb enne hoone ehitusloa taotlemist sõlmida servituudi-leping juurdepääsutee osas kinnistu omanikega, kelle maakautust see puudutab.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

IV INSENERVÕRKUDE LAHENDUS

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsioonilahenduse aluseks on Maardu linna ÜVK arendamise kava korrektuur aastateks 2009 – 2020, mis on kehtestatud Maardu Linnavolikogu 05.08.2008 otsusega nr 190.

4.1.1.VEEVARUSTUS

Detailplaneeringu veevarustuse kavandamisel on arvestatud Maardu Linnavalitsuse spetsialisti Reedik Võrno 01.07.2010 kirjaga nr 7-1.3/2032-2 AS. Tulenevalt kirjas viidatud võimalikele veeressursiallikatele, on 13.07.2010 esitatud taotlusele Technomar & Ardem andnud 25.08.2010 saadetud kirjaga veevarustuse tingimused.

Tulenevalt eelpoolloetletust on veevarustuse planeerimisel detailplaneeringu lahenduses jäetud võimalikuks kaks varianti:

- planeeritud veetorude ühendamine varem projekteeritud Lasnamäe-Maardu veetoriga (SWECO Projekti töö nr 09210-0046)
- planeeritud veetorude ühendamine Vana-Narva mnt-I oleva AS Technomar & Ardemile kuuluva veetoriga.

Planeeringuala olmeveevajadus (kahele krundile) on hinnanguliselt 11 m³/d.

Vana-Narva mnt-I olevale veetorule on planeeritud ühenduspunkt, millest on planeeritud uus veetoru mööda Vahe tänava liiklusmaakrunti kuni krundi pos nr 1 piirini. Piirist 1m kaugusele paigaldada kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 liitumispunkt veemöödukaevuga. Krundile pos nr 1 on ette nähtud servituudi vajadus planeeritud veetorule krundi pos nr 2 kasuks.

Teise variandina on võimalik kasutada planeeringuala veega varustamiseks AS SWECO Projekti poolt varem projekteeritud veetoru (planeeringu kagunurgas Nurmevälja tänava maa-alal). Ühenduspunkt teha krundi pos nr 2 juures. Liitumispunktid kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2 on planeeritud krundi pos nr 2 piirist kuni 1m kaugusele. Krundile pos nr 2 on ette nähtud servituudi vajadus planeeritud veetorule krundi pos nr 1 kasuks.

Planeeritud hoonete väliseks kustutusvee vajaduseks on 25 l/s 3 tunni vältel. Kustutusvesi saadakse kruntidele planeeritud hüdrantidest, mille ringiline veetoide saadakse planeeringualale kahte kohta ette nähtud rajatavate tuletõrjeveemahutite baasil a´ 2x150m³. Mahutid täidetakse veega planeeritud veetorustiku baasil

Vajadusel saab mahutitest veetoite hüdrantidele anda avades spindelpikenduse maasiibri planeeritud veetorude ja mahutite vahel.

Ühisorustikud rajada d110mm PE PN10 plasttorudest, rajamissügavusega 1,8m. Kruntide ühenduspunktide diameetrid ja täpsed asukohad antakse planeeritud hoonete ehitusprojektidega. Ühendused kinnistutele rajada PE PN10 veetorudest ja piirile paigaldada ISO9001 kvaliteedi nõuetele vastav sulgarmatuur.

4.1.2.KANALISATSIOON JA SADEMETEVEE ÄRAJUHTIMINE

Detailplaneeringuala kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Tallinna Vee 10.06.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/1030210-1. Piirkonna kanalisatsioon on ette nähtud lahkvooline.

Kanalisatsiooni planeerimisel on detailplaneeringu lahenduses jäetud kaks varianti:

- planeeritud kanalisatsioonitorude ühendamine Vana-Narva mnt-I oleva AS Tallinna Vee kanalisatsioonitoruga.

- planeeritud kanalisatsioonitorude ühendamine varem projekteeritud Lasnamäe-Maardu survekanalisatsioonitoruga (SWECO Projekti töö nr 09210-0046)

Tulenevalt maapinna reljeefist ei ole võimalik Vana-Narva mnt-l olevasse torusse kanalisatsiooni ise-vooltselt juhtida. Tagamaks reovee ärajuhtimist on krundile pos nr 1 planeeritud kanalisatsioonipumpla. Krundist pos nr 2 idasuunas, Nurmevälja tänava maa-alale on kavandatud (AS-i SWECO Projekti poolt projekteeritud) survekanalisatsioonitoru. Krundi pos nr 2 kanalisatsioon on ette nähtud lahendada kõ-nealuse projekteeritud kanalisatsioonitorustiku baasil.

Kui kruntide hoonestamist ja kasutamist alustatakse varem kui ehitatakse välja Lasnamäe-Maardu survekanalisatsioonitorustik, siis on võimalik juhtida krundi pos nr 2 kanalisatsioon läbi krundi pos nr 1 Vana-Narva mnt-l olevasse d 500 mm kanalisatsioonitorusse.

Kanalisatsiooni ühisorustikud monteerida plastkanalisatsioonitorudest d160mm SN8 ja varustada plastist teleskoopsete kanalisatsiooni kontrollkaevudega. Torustikud ning kaevud paigaldada killustik alusele. Survetrassid monteerida plastrvetorudest PN6 läbimõõduga d160mm. Torustik rajamissü-gavusega on 1,8m paigutada liiv alusele.

Ühendused kruntidele rajada plastkanalisatsioonitorudest ja piirile paigaldada reovetekanaliseerimise ühendusele kontrollkolmik või –kaev; sajuvete ühendusele kotiga plastkaev. Liitumiskaevud peavad olema kuni 1 m kinnistu piiridest.

Kanalisatsiooniprojekt teostada vastavalt projekteerimisnormile EPN 18.4 „Kinnistukanalisatsioon“ ja heale ehitustavale.

Sademetevesi on planeeritud juhtida Vana-Narva mnt-l olevasse sademetekanaliseerimise. Kui krundi-delt tulev sademete- ja pinnasevee hulk seda võimaldab, siis võib liigvee immutada ka pinnasevee omal kinnistul.

Planeeritud pumplatele ja torudele on ette nähtud servituudi vajadused tehnoorkude valdajate kasuks.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt täp-sustavad vee- ja kanalisatsioonivarustuse tehnilised tingimused. Ehitusprojektide tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamiseks on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastatud 14.06.2010.a tehnilised tingimused nr 178483.

Praegu on planeeringualal hooned, milles asub ka OÜ Jaotusvõrgule kuuluv alajaam nr 1050. Ole-masolev alajaam teenindab ka piirkonnas olevaid hooneid ja ettevõtteid.

Detailplaneeringulahendusega on kavandatud olemasolev alajaam likvideerida ja ehitada selle asemel alale uus HEKA-2SB tüüpi alajaam kavandatud juurepääsu tee äärde. Uue alajaama ehitamisel tõste-takse alajaama ümber kaablid nr 11121 ja 11122, et oleks tagatud kõikide praeguste tarbijate elektri-toide peale planeeringulahenduse realiseerumist. Vana-Narva mnt ääres olevasse alajaama nr 1375 lähedavad kaablid nr 11122, 11121 ja 18203. Detailplaneeringuga on kavas laiendada olemasolevat tee (Vahe tänav). Seoses sellega peab Vana-Narva mnt ääres ümber tõstma ol. olevad kaablid ja tagama ol.oleva alajaama toite. Ümber peab tõstma ka Kolle-Disain kinnistuni mineva kaabli nr 19525.

Kaablid tuleb ringi tõsta ja ehitada uued ca 430m ulatuses. Uute kaablite ja alajaama ehitus toimub planeeringuala arendaja või huvitatud isiku kulul.

Arvutusliku võimsuse määramisel on lähtutud kinnistute sihtotstarbest, krundi hoonestusalusest pinnast ja hoonestuse liigist. Summaarse arvutusliku võimsuse määramisel on arvestatud maksimumkoormuste kokkulangemise teguriga $k=0,8$.

Arvutuslikud võimsused ja alajaama transformaatorete vajalikud võimsused on koondatud järgnevasse tabelisse.

Nr. plaanil	Kinnistu sihtotstarve	Hoonestusalune pind	Erivõims. W/m^2	Arvutuslik võims. kW	Planeeritav peakaitse, A	Trafo võimsus, kVA
1	Äri- ja tootismaa	11 000	50	750	3x900	
2	Äri- ja tootismaa	13 000	50	850	3x900	
	Pumpla			30		
	Pumpla			30		
	Kokku $k=0,8$			1330		AJ 2x800

Planeeritaval alale on kavandatud alajaam, soovitatav tüüp "HEKA-2SB" transformaatoretega 2x800 kVA 10/0,4 kV. Olemasolev alajaam likvideeritakse.

Vana-Narva mnt-lt tuleb juurdepääsutee on vaja laiendada ja ehitada normidele vastavaks juurdepääsuteeks. Selleks on vaja praeguse sõidutee all olevad elektriikaablid ümber tõsta ja asendada samaväärsete kaablitega sõidutee kõrval. Tarbijate elektriikaablid ühendatakse uute kaablitega, et oleks tagatud nende elektriühendus. Sõidutee alla jäävad kaablite lõigud kaitsta toruga.

Tarbijate 380/220V toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPK või samaväärsega ringtoite süsteemis. Kaablite paigaldussügavus haljasala all ja kõnnitee all on 0,7 m ja sõidutee all polüeteentorus 1,0 m sõidutee pinnast. Uute tarbijate liitumiskilbid paigaldada vahetult alajaama krundi piirile.

Planeeritud alajaama juurdepääsuks on ette nähtud servituudi vajadus. Alajaama juurde peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs OÜ Jaotusvõrgule.

Liinide trassid ja liitumiskilpide asukohad on näidatud põhijoonisel. Kaablite ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis.

Tänavavalgustuse liinid ehitada maakaabliga. Valgustuseks kasutada naatriumlampidega valgusteid tsingitud metallmastidel.

Elektrivarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnalt täpsustavad elektrivarustuse tehnilised tingimused. Ehitusprojektide tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse planeerimisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS-i poolt 11.06.2010 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 15449770.

Olemasolev sidekanalisatsioon kulgeb planeeringualast idasse jääva tee kõrval kinnistute Vana-Narva mnt 12, 18, 10B-C ja 16 vahel.

Käesoleva planeeringulahendusega on kavandatud uus sidekanalisatsiooni ühendus käsitletavale alale kõige lähemale jäävast kaevust nr 8082. Planeeritud kahele hoonestatavale krundile on ette nähtud tehnovõrkude ühendused (sh sidekanalisatsioon) planeeritud kruntidesisese tee kõrvale. Tehnovõrkudele on ette nähtud servituudi vajadus nende hooldamiseks ja käsitlemiseks tehnovõrkude valdajate kasuks. Täpne sidevarustus lahendus vastava ehitusprojektiga.

Sidevarustuse ehitusprojekti tööjooniste koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused ja esitada kooskõlastamiseks AS Elionile.

4.4. GAASIVARUSTUS

Detailplaneeringuala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Gaas poolt 04.06.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5-1/188.

Planeeritud kruntide maagaasiga liitumine on ette nähtud ala läbivalt C-kategooria d323,9mm gaasitorult. Torult on planeeritud üks väljund ja gaasireguleerimiskapp.

Vana-Narva mnt-lt alani toov juurdepääsutee on ette nähtud rekonstrueerida ja ehitada olemasolevast C-kategooria gaasitorust eemale. Rekonstrueeritava sõidutee serva kaugus olemasolevast gaasitorust peab olema min 1,0m. Sõidutee ristumisel gaasitoruga tuleb see kaitsta purunemise eest.

Planeeritud gaasitorustik on ette nähtud maa-alusena plastiktorust PH 80. Liitumine gaasitoruga on vahetult peale gaasireguleerimiskappi kruntide vahelisel piiril.

Liitumispunktidesse paigaldada maa-alune pika spindliga kraan (liitumispunkt). Torustik on ette nähtud paigaldada ca 1m sügavusele ca 100mm paksusele tihendatud liivast alusele. Pealt kaetakse toru vähemalt 150mm paksuse liivakihiga ja siis kohaliku pinnasega, milles ei ole orgaanilist materjali, prügi ja suuri kive.

Kogu gaasitorustikule teha surveproov ja lekkeproov vastavalt Eesti Gaasiliidu juhendile G-2 ja G-3.

Gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda konkreetsed tehnilised tingimused AS EG Võrguteenustelt eelnevalt sõlmitud liitumislepingu alusel. Tehnovõrkude ja teede tööprojektid kooskõlastada AS EG Võrguteenusega.

4.5. SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala soojavarustus on lahendatud vastavalt AS Tallinna Küte 20.09.2010 poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 21300-01-10/23.

Vastavalt tehnilistele tingimustele lahendatakse soojavarustus planeeringuala kagunurgas oleva maa-peale soojavõrgu DN 600 baasil. Ühenduskoht ja hargnemissõlm olemasoleva soojatorustikuga ning ühendus planeeritud hoonetega täpsustatakse tööprojektiga.

Kogu planeeringuala soojuskoormus on ca 1,1 MW, maksimaalne rõhk 1,6MPa ja temperatuur 135⁰C. Maa-aluse soojusvõrgu ehitamisel kasutada signaaljuhtmetega eelisoleeritud torusid. Võrguvaldajatele torudele on planeeritud kaitsevöönd ja servituudiala vajadus 2m toru välispinnast.

Vastavalt Surveseadme kaitsevööndi ulatuse seadusele on maapealsel soojatorustikul töö rõhuga üle 6 baari kaitsevöönd 5m. Vastav kaitsevöönd on märgitud ka detailplaneeringuala ääres olevale maa-pealsele soojatorule.

Soojavarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda AS Tallinna Küttelt konkreetsed tehnilised tingimused.