

MERTON PROJEKT

Merton Projekt OÜ
MTR: EEP000742,18.05.2006.
Reg.nr. 11245816
Tallinn, Peterburi tee 57a
Telefon: 56 288085
Email:urmas@tuulesoojus.ee

Objekt: **DETAILPLANEERING**

Asukoht: Harjumaa, Maardu linn, Soosaare I/ Lillepere III

Valdaja: Tormi Teras

Tellija: Tormi Teras

Arhitekt: Anu Kuningas

Töö: 07-025

Tallinn 2008

SISUKORD

1) SELETUSKIRI

2) LISAD

1. Detailplaneeringu algatamise otsus nr. 211 23.05.2007.a
2. Detailplaneeringu lähteülesanne (algatamise otsus)
3. Katastriüksuse plaanid
4. Kinnistusraamatu väljavõtted
5. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused nr.119247
11.06.2007.a
6. Kooskõlastused
7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse otsustamise alused.
8. DP keskkonna-alane eksperthinnang.

3) JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrkude plaan
5. Vertikaalplaneerimine

SELETUSKIRI

1. ASEND. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Kinnistu asub Maardu linna keskosas, olemasolevas tööstuspiirkonnas. Kinnistu piirneb põhjast Altmetsa teega, riigi reservmaaga läänest, idast Paemurru tänavaga ning Keldre I kinnistuga (katastritunnusega 44604:002:0034) sihtotstarbega tootmismaa ja riigi reservmaaga lõunast. Planeeritava kinnistu suurus on 49045 m².

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Maardu linnavalitsuse otsus 23.05.07. nr. 211 detailplaneeringu algatamise kohta koos lisatud lähteülesandega.
- Detailplaneeringu maa-ala digitaalne geodeetiline plaan M 1:500 koos olemasolevate tehnovõrkudega. (koostas Vello Kruus kuup. 23.05.2007).
- Maaomaniku soovid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva kinnistu kasutustingimuste ja krundi ehitusõiguste määramine laomajandi rajamiseks, liikluskorralduse määramiseks, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramiseks, keskonningimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks, servituutide vajaduste ja ulatuste määramine.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Maardu linna üldplaneering;
- Paemurru 5, Hindreku I Risti, Keldre I ja Keldre II detailplaneering;
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooni ning soojavarustuse skeemid;
- Planeeritava ala vahetus läheduses olevate hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektid ning väljastatud projekteerimistingimused;
- Eesti Standard 809-1:2002- kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur;
- Detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamiseks tegi geodeetilise alusplaani Vello Kruus (tegevuslitsents nr. 427 MA-k).

Hinnanguliste võimsuste alusel on tehnilised tingimused tellitud järgmistelt võrguvaldajatelt:

- Elektrivarustus

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Krunt on reljeefilt kaldega ida suunas, mis on kaetud rohuga, muu haljastus puudub. Pääs krundile on Altmetsa teelt, kuhu on projekteeritud ka kergliiklustee. Piirkond on varustatud elektri- ja veevõrguga. Kinnistust kirde poole on üldplaneeringu järgi perspektiivse trammitee asukoht märgitud, näha Põhijoonisel. Kinnistu on haljastuseta. Haljastusprojekt tellitakse eraldi. Kinnistul ei ole hetkel ühtegi olemasolevat hoonet.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringu eesmärgiks on ehitustingimuste täpsustamine – uue hoone mahtude määramine ning kahe krundi liitmine üheks krundiks.

Kuna Maardu linna läbib transiidikoridor sadamast Petrburi teele, on antud koht ideaalne lahendus pakkumaks laoteenuseid sadamaga transiidiga seotud kaupade ladustamisele.

Kõrval asuvad tolliterminalid ABEMI ja ESTMA on ruumikitsikuses ja otsivad väljapääsu oma tegevuse laiendamiseks. (võimaliku kliendid). Kõrvalasuvad tolliterminalid omavad ka raudtee ühendust, mis on logistiliselt väga hea. Selle tagant praegu kulgev Miiduranna raudtee perspektiivis läheb likvideerimisele ja selle asemele tuleb tee, mis omakorda hakkab antud asukoha logistilist väärtust kasvatama. Ka olemasolev Altmetsa tee on värskest välja ehitatud ja on väga heas korras.

Uue hoone suurim lubatud kõrgus lähtudes ümbruskonnast (katuse harja kõrgus maapinnast) on 14m. Planeeritava laohoone ligikaudsed mõõdud on 216x71m. Krundile planeeritakse ühte lihtsa arhitektuurse planeeringuga neljakandilist laohoonet. Laohoone nurkades oleva maapinna kõrguseks on planeeritud +19.70 ning tulevase hoone $\pm 0.00 = 20.80$ abs. Kinnistu pinna kõige optimaalsemaks ära kasutamiseks on hoone oma pikema teljega paigutatud lääne-ida suunaliselt. Hoone tagantküljelt hakkab toimuma kauba laadimine ja vastuvõtt, sellest tulenevalt on sinna vaja ka rohkem manööverdamise ja liikumise ruumi.

Detailplaneeringuga on ettenähtud antud kinnistule üks sissepääs: põhja poolt Altmetsa teelt. Sissesõidu tee äärde on planeeritud valgustus. Kogu krundi valgustuse projekt tellitakse eraldi vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt. Kinnistu kõrval asuvad teed on esitatud värvilistena ja koos muude lisadega kuna aluseks on võetud tee projekt nimetusega Altmetsa tee, Altmetsa tee ja Vana-Narva mnt ühendustee, Paemurru tänav sõiduteed. Kehtiv tee projekt on ehitisregistri koodiga 220230897.

Altmetsa tee ja kõrgepingeliini servituudi vahele jääv ala on planeeritud tihedalt kõrghaljastada, kuna see on elurajooni ja tööstuspiirkonna vaheliseks puhvertsooniks. Täiendavalt on olemas looduslik müratõke Altmetsa teest põhja poole. Seal kasvab männisalude kõrgendiku otsas, mis on Altmetsa teest ca 3-4 m kõrgemal. Ka Paemurru poolne krundi külg tuleb tihedalt haljastada. Haljastuse

projekt tellitakse eraldi hilisema projekteerimise käigus vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt.

Kinnistu sissesõidu tee äärde lääne poole on planeeritud betoonmüür 1,0 m maapinna astmeliseks planeerimiseks. Samuti on betoonmüür planeeritud läänekülje põhjapoolsesse ossa.

Kinnistu piiratakse võrkaiaga, maksimaalse kõrgusega 1,8m.

4. KRUNDI ANDMED

Lillepere III kinnistu suuruseks on 11769 m², sihtotstarbeks tootmis- ja sotsiaalmaa. Soosaare I kinnistu suuruseks on 37276 m², sihtotstarbeks tootmis- ja sotsiaalmaa. Detailplaneeringu käigus liidetakse need üheks kinnistuks suurusega on 49045 m² ja sihtotstarbeks ärimaaks ja tootmiskaaks (60/40%). Uueks kinnistu nimeks saab Soosaare I.

Antud kinnistule planeeritakse maksimaalselt üks hoone, mille korruselisus on maksimaalselt üks korrus ja maksimaalne kõrgus võib olla 15meetrit.

Kinnistule on planeeritud üks laohoone.

Tuleohutusklass TP-3 või TP-2.

5. KESKKONNAKAITSE. HEAKORD

Antud kinnistul kõrghaljastus puudub. Soovitavalt ehituskeelu ala haljastada vaheldumisi madal- ja kõrghaljastusega. Konkreetne haljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine tuleb anda hoone projekti mahus. Haljastuse projekt tellitakse eraldi hilisema projekteerimise käigus vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt.

Antud lahenduses müratõkkena Termoil ja Muuga aedlinna vahel toimib antud laohoone kõrgusega 15m, mis on sama kõrge, kui täiskasvanud puud. Kuid puud kasvavad kaua aega, aga hoone valmimisel on müratõke olemas kohe. Antud laohoonest lähima elumajani on ca 200 m. Lõuna pool Altmetsa teed jääva roheala laius on ca 26 m ja põhjapool altmetsa teed on roheala laius ca 50 m. Põhjpoole jääva olemasoleva männisalu kaitsevõime on suurem tänu sellele, et asub kõrgendiku otsas, mille kõrgus on Altmetsa teest ca 3-4 m kõrgemal. Antud kõrgendik ja männisalu moodustavad väga hea loodusliku olemasoleva müratõkke.

Soosare kinnistust kirdesse jääb riigi reservmaa, kuhu üldplaneeringu järgi jääb spordiplats, see tähendab, et elamud jäävad antud kinnistust hästi kaugele ja läemale juurde neis ka ei ehitata.

Sissesõidutee äärde on planeeritud kohad prügikastidele (kaks).

Planeeritavas laohoones jäätmete tekkimist ei planeerita. Hoones tekivad põhiliselt olmejäätmed. Tekkinud jäätmed on soovituslik sorteerida kohapeal erinevatesse konteineritesse.

Jäätmete äravedu ostetakse vastava õigusega jäätmekäitlusettevõttelt.

Jäätmete kogumisel, sorteerimisel ja äravedamisel lähtutakse Jäätmeseadusest (vastu võetud 28.jaanuar 2004.a.)

Detailplaneeringu koostamise käigus on võetud arvesse tervisekaitse inspeksiooni soovitus parklate liigendamist rohealadega.

Sadeveed immutatakse osaliselt omal krundil ning osaliselt juhitakse vihmavete kanalisatsioonitrassi. Vihmavete kanalisatsioonitrass on projekteeritud ümber planeeritava asfaltbetoon kattega tee. Põhjapoolsesse krundi ossa on projekteeritud restkaevud, mis on ühendatud vihmavete kanalisatsiooni trassiga. Kinnistu sissesõidu tee äärde lääne poole on planeeritud betoonmüür 1,0 m maapinna astmeliseks planeerimiseks. Samuti on betoonmüür planeeritud läänekülje põhjapoolsesse ossa.

6. TEED. LIIKLUS

Kinnistu kõrval asuvad teed on esitatud värvilistena ja koos muude lisadega kuna aluseks on võetud ehitise projekt nimetusega Altmatsa tee, Altmatsa tee ja Vana-Narva mnt ühendustee, Paemurru tänav sõiduteed. Kehtiv teeprojekt on ehtisregistri koodiga 220230897. Pääs krundile on tagatud põhjapoolt Altmetsa teelt. Sissesõidutee laius on 7,0m, kuna planeeritav sissesõidutee lõikab olemasolevat kraavi, siis on tee alla planeeritud truup(l=9,0m, Ø0,3m).

Krundil toimub parkimine põhja- ning lõunapoolses osas. Kogu parkimisala pind on 1,79 ha. Üheaegselt on võimalik dokkida 8-l autol. Kohti on ettenähtud põhjapool 15 sõidautole, 18 kaubikule ja lõunapool 8 veoautole. Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud konkreetse krundi ja laomajandiga ning kehtivate parkimismatriteividega (EVS 843:2003). Krundisisene sissesõidutee on kahesuunaline. Tänavaares parkimiskohti ette ei ole nähtud.

Parkimisel on aluseks võetud EVS 843:2003 p10,2 nõuded, mis näevad et

PARKIMISE KONTROLLARVUTUS					
pos. nr	ehitise otstarve	normatiivne arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil	
1	Tööstusette võtte/ladu	15400/150	103		
Planeeritaval maa-alal kokku				76	

7. TEHNOVÕRGUD

Veevarustus ja kanalisatsioon

Veeühendus on planeeritud võtta Altmetsa tee 200 mm trassist (K&H töö). Kinnistule planeeritud oletatav veekulu on 1 m³/ööpäevas ja 30 m³/kuus. Täiendavalt on kinnistule projekteeritud tuletõrje hüdrant 15 l/s. Sellest lähtuvalt on liitumistoru 100 mm. Kinnistu piirile paigaldada vee liitumispunkt

spindlipikenduse ja kaepga. Ühendustoru läbimõõdu dimensioneerimine hoone tööjooniste koostamise staadiumis. Vana veetrass, mis läbib krunti likvideeritakse. Selle trassi toide saadakse uuest K&H töö poolt projekteeritud trassist, mis asub Altmetsa tee ääres.

Kinnistu reoveed suunatakse Paemurru teega parallelselt olevasse tsentraalsesse kanalisatsiooni. K&H tööga on sinna projekteeritud kanalisatsiooni liitumispunkt (Kaev De400/315, malmluuk ja betoonplaat, toru De 160)

Sadeveed

Sadeveed immutatakse osaliselt omal krundil ning osaliselt juhitakse vihmavete kanalisatsioonitrassiga Milstrandi raudtee äärsesse kraavi. Olemasolev vihmavete kanalisatsiooni trass, mis läbib krunti on planeeritud tõsta ümber krundi äärde (krundi lääne- ja põhjapoolses osas) ning trassile on planeeritud servituut trassi valdaja kasuks. Lisaks on projekteeritud vihmavete kanalisatsioonitrass ümber planeeritava asfaltbetoon kattega tee lõuna ja ida küljele. Põhjapoolsesse krundi ossa on projekteeritud restkaevud, mis on ühendatud vihmavete kanalisatsiooni trassiga. Vertikaalplaneerimise, rohealade ja vihmavete kanalisatsiooniga on tagatud vihmavete hajutamine omal krundil. Vihmavesi kõrvalkruntidele ei valgu.

Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrotehniliste välisvõrkude lahendus on koostatud OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilistest tingimustest.

Liitumis punktis on toitepingeks 230/400V, peakaitsme suuruseks 3x100A (vajadusel võimalus suurendada), liitumiskilp PK-1 asub kinnistu põhjapiiril (vt. põhijoonis.) Planeeritavat ala läbib kõrgepingeliin, millele on planeeritud servituut mõlemale poole liinist 25m Eesti Energia kasuks. Ala läbivatele ja seal olevatele maakaablitele on planeeritud kaitsevöönd 1m kummagile poole.

8. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoone tulepüsivuse klass on TP2 või TP3. Hoonete projekteerimisel tuleb võtta kasutusele abinõud lähtudes "Tuleohutusnormidest ET-1-0109-0235". Välis tulekahju kustutamiseks tiheasula puhul on vaja vett 10 l/sek.. Tuletõrjevõrkevarustus on ette nähtud lahendada peale uue rajatava puurkaevu ja teise astme pumpla valmimist hüdrantide baasil. Krundi põhjapoolses ossa sissesõidutee lähedale on planeeritud hüdrant. (vt. Põhijoonis koos tehnovõrkudega). Lisaks on tuletõrjehüdrant Altmetsa teel. Büroopinnad varustada tuletõrjesignalisatsiooniga.

9. HALJASTUS

Antud kinnistul kõrghaljastus puudub. Antud kinnistu ja Altmetsa tee vaheline ala katta tiheda kõrghaljastusega, et moodustada puhvertsoon tööstusmaastiku ja

elurajooni vahel. Kinnistu põhjapoolsesse osasse on planeeritud istutada 43 puud. Asfaltkatte sees olevatele kahele roheala lapikesele on planeeritud istutada madalhaljastust põõsaste näol. Paemurru tn ja kinnistu vahelisele alale on planeeritud istutada madalhaljastust põõsaste näol. Kinnistu lõunapoolne osa on samuti planeeritud tihedalt kõrghaljastada, antud planeeringu mahus on hetkel sellesse osasse planeeritud istutada 42 puud. Kinnistu on läänepoolsest küljest piiratud madalhaljastusega. Haljastuse projekt tellitakse eraldi hilisema projekteerimise käigus vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kinnistu piiratakse 2 meetri kõrguse võrkaiaga ning sissepääsule paigaldatakse mehitatud valvega värav. Kogu territoorium kaetakse välisvalgustusega ja videovalvega.

11. ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE VASTAVA OSA MUUDATUSTE ETTEPANEK

Maardu linna üldplaneeringu järgi on planeeritavale alale ette nähtud haljasala ja parkmetsa maa. Üldplaneeringu ptk 2.4 järgi säilitatakse valdav osa rohealadest võimaluse korral looduslikena. Tootmisalade ja elupiirkondade vahele rajatakse/kujundatakse toimivad rohelised puhveralad, neist olulisim on Muuga elamupiirkonda Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnast eraldav Altmetsa tee äärde jääv puhvertsoon. Lisaks läbib detailplaneeringu ala pikemas perspektiivis kavandatav Kallavere ja Maardu keskust Tallinnaga ühendav planeeritav trammitee. Maardu linna üldplaneering sätestab (ptk 2.2.), et oma krundist väljapoole avalduvat keskkonnamõju omavad ettevõtted ei tohi paikneda teiste funktsioonide (elamine, puhkamine) läheduses. Soosaare I/Lillepere III kinnistute detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille keskkonnamõju väljuks krundi piiridest.

Detailplaneeringu alast lõunasse jääb AS Ternoili territoorium ja Maardu linna Vana-Narva mnt tööstuspiirkond, kus toimub aktiivne tegevus. Arvestades tööstusalal toimuva tegevusega kaasnevat häiringuid, eelkõige müra, on Soosaare I/Lillepere III detailplaneeringuga kavandatav laohoone sobivaks puhvriks Altmetsa teest põhja jäävatele Muuga elamualadele. Detailplaneeringu lahenduse järgi on lõuna pool Altmetsa teed jääva roheala laius ca 26 m ja põhja pool Altmetsa teed ca 50 m. Detailplaneeringu lahendus on kehtivat Maardu üldplaneeringut muutev, kuid töös „Maardu linna Soosaare I ja Lillepere

III kinnistute detailplaneering. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse otsustamise alused“ (Hendrikson&Ko, 2010) on järeldatud, et üldplaneeringus toodud põhimõtteid haljasala näol on reaalsuses keeruline täita. Olulised on siinkohal järgmised põhjendused:

1. Soosaare I/Lillepere III kinnistutele jäävad Eesti Energiale kuuluvad 10 kV liinid nr 19201, 19202 ja 110 kV liin nr L169, mida ei ole kavas likvideerida.

Liinikoridoride laius on 50 m. Elektriliinide alla ja liinide kaitsevööndisse ei ole võimalik rajada kõrghaljastust, mis oleks funktsionaalse roheala toimimiseks vajalik.

2. Ala läbiv pikas perspektiivis kavandatav trammitee on piiranguks kõrghaljastatud puhvertsooni loomisel.

3. Detailplaneeringu alast lõunasse jääb AS Termoli territoorium ja Maardu linna Vana-Narva mnt tööstuspiirkond, kus toimub aktiivne tegevus. Arvestades tööstusalal toimuva tegevusega kaasnevat häiringuid, eelkõige müra, on Soosaare I/Lillepere III detailplaneeringuga kavandatav laohoone sobivaks puhvriks Altmetsa teest põhja jäävatele Muuga elamualadele.

4. Suurõnnetuse oht – lähedusse jäävad suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohutsoonid, mistõttu inimesele puhkamiseks mõeldud haljasala- ja parkmetsa maa väljaarendamine antud piirkonnas ei ole otstarbekas.

Detailplaneeringuga kavandatav laohoone koos haljastusega toimib seega loogilisema puhvrina tootmisalade ja elupiirkondade vahel.