

Vana.Narva mnt. 30/4
kinnistu ja lähiala
detailplaneering

Maardu linn

Harju maakond

Töö nr. H-173-15

Tellijä ja huvitatud isik:

GVA Transpordi AS

reg.kood 10147129

tel: 605 5651 gvatrans@gvatrans.eu

KOOTPLAAN

KOOTPLAAN OÜ

reg.10047847 MTR EP10047847-0001

info@kootplaan.ee

telefon +372 6700 190

Voolu 37 10918 Tallinn

arh. Siiri Koot tel.5108120

TÖÖ KOOSTAJAD :

..... **Siiri Koot**, arhitekt EAL

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

..... **Margus Koot**, arhitekt EAL
Volitatud arhitekt 7

- Planeerimislahendus
- Maakasutus

KONSULTANDID:

- **Kaarel Roopalu**, insener
OÜ MIRANDUS
Elektrivarustuse lahendus
Sidevarustuse lahendus

KAUSTA SISUKORD

OSA 1 Menetlusdokumendid

OSA 2 Seletuskiri

OSA 3 Joonised

OSA 4 Koostöö ja kooskõlastused

OSA 5 Lisad

SELETUSKIRI

Sisukord

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID	2
Detailplaneeringu koostamise alused.....	2
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	2
Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	2
OLEV OLUKORD	3
Üldandmed	3
Geodeesia.....	3
Haljastus	3
Tänavad ja liiklus	4
Looduskaitse ja muinsuskaitse	4
PLANEERIMISLAHENDUS	4
Kontaktvööndi analüüs	4
Planeeringu põhimõtted	4
Maakasutus ja ehitusõigus	5
TABEL 1 Kruntide moodustamine	7
TABEL 2 Maakasutus ja ehitusõigus	8
Seos kõrgema taseme planeeringutega.....	9
Liikluslahendus ja vertikaalplaneerimine	11
Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	12
Elektri- ja sidevarustus	13
Soojusvarustus.....	16
Haljastus ja keskkonnatingimused.....	17
Rajatised ja inventar.....	17
Kuritegevusriskide vähendamine planeeringus.....	18
Tuleohutus	18
Tingimused ehitamiseks	19
Radoonirisk	20
Planeeringu elluviimise tegevuskava	21
Fotod planeeritavast alast	22

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik
- Maardu linna ehitusmäärus, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 28.01.2014.a. määrusega nr5;
- Maardu Linnavalitsuse 02.12.2014 korraldus nr 459 "Vana-Narva mnt 30/4 kinnistu ja lähiala detailplaneering" algatamise kohta;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- GVA Transpordi AS detailplaneeringu algatamise taotlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

- Planeeritava kinnistu jagamine kolmeks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks; võimaluse jätmise planeeritud kruntide omavaheliseks liitmiseks.
- Moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramine ja hoonestusalade piiritlemine;
- Kruntide sihtotstarbe osakaalu ja ehitusõiguse ulatuse määramine;
- Juurdepääsuteede asukoha ja liikluskorralduse määramine ning parkimise korraldamine;
- Heakorrastuse ja haljastuse lahenduse põhimõtete määramine;
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine ja servituutide vajaduse ning ulatuse määramine.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Maardu linna üldplaneering kehtestatud Maardu Linnavolikogu otsusega 25.03.2008 nr 170;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"
- Maardu linna arengukava ning algatatud ja kehtestatud planeeringud;
- Maardu Linnavalitsuse planeeringute ja ehitusprojektide komisjoni PROTOKOLL 10.06.2015

OLEV OLUKORD

Üldandmed

Planeeritav ala asub Maardu linna Vana-Narva maantee tööstuspiirkonna kaguosas, Planeeringuga hõlmata ala suurus on ca 4 ha ja see hõlmab kinnistut Vana-Narva mnt 30/4, kinnistu registriosa nr 5828002, katastritunnus 44604:002:0016, pindala 30446m² ja katastrisotstarve Tootmismaa 100% ning osa külgnevast tänavast Vana-Narva maanteest. Territoorium on piirneb loodest olemasoleva Tootmismaa sihtotstarbega kinnistuga Vana-Narva mnt 30, kinnistu registriosa nr 118157002, katastritunnus 44604:002:0036; loodest Jõelähtme valla haldusterritooriumil asuva Transpordimaa sihtotstarbega Maardu raudteejaama kinnistuga, kinnistu registriosa nr 1357002, katastritunnus 24504:003:0849 ning Maardu linna haldusterritooriumil asuva Maardu raudteejaama kinnistuga, kinnistu registriosa number 13578802. Kirdest piirneb planeeritav ala Vana-Narva maanteega (reformimata riigimaa) ning kagunurgast piirneb reformimata riigimaaga.

Tehnovõrkudest aluvad planeeritaval alal: 10kV ja 0,4 kV elektrikaablid, elektriõhuliin, side õhuliin, sademevee torustikud ja tarbepuurkaev (katastri nr.30983) sanitaarkaitsealaga 50m. (sanitaarkaitseala vähendamise taotlus tehakse detailplaneeringu koostamise käigus)

Hoonetest ja rajatistest asuvad planeeritaval alal Ehitisregistri kohaselt kaks metallangaari ja tellistest valvurihoone ning üks raudtee rööbastee (ei ole kantud omaniku poolt rauteregistrisse)

1. Väravahoone - Ehitisregistri kood 116045067 2. Mehhaniseeritud laoplatz- Ehitisregistri kood 220214409; Kaarhall - Ehitisregistri kood 116045069 ja Kaarhall - Ehitisregistri kood 116045070

Planeeritavale alale ulatub Vana-Narva mnt 30/4 ja Vana-Narva mnt 30 kinnistutel olevate haruraudteede raudteekaitsevöönd ning Maardu raudteejaama kinnistul oleva raudtee raudteekaitsevöönd. Raudteekaitsevöönd hõlmab raudealuse maa ning ulatub rööpme teljest, mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest, 30 meetri kaugusele (Ehitusseadustik §73 lõige 1). Raudteekaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel. (Ehitusseadustik §73 lõige 2)

Geodeesia

Planeeringu alusena on kasutatud järgmisi topo-geodeetilisi alusplaane:

- Revico Geo OÜ poolt nov-dets..2014.a. koostatud töö nr,366/14 "Harjumaa, Maardu, Vana-Narva mnt 30/4 – geodeetiline alusplaan"
- RAXOEST OÜ juunis 2015.a. koostatud töö GE-42-15 "Maardu liiklussõlm - geodeetiline alusplaan"
- Eesti põhikaart 1:10 000 rasterkujul
- Maardu linna katastriüksuste kaart;

Haljastus

Olemasolev haljastus planeeritava alal koosneb üksikutest puudest ja vähesest murupinnast Vana-Narva maantee poolsel alal.

Tänavad ja liiklus

Planeeritav ala külgneb kirde poolt Maardu linnale kuuluva Vana-Narva maanteega mis on juurdepääsuks planeeritavale kinnistule.

Looduskaitse ja muinsuskaitse

Looduskaitsealused ja muinsuskaitsealused objektid planeeritaval alal puuduvad.

PLANEERIMISLAHENDUS

Kontaktvööndi analüüs

- Planeeritav ala paikneb Maardu linnas Vana-Narva mnt äärses suure arengupotentsiaaliga ettevõtlusalal ja külgneb lõunast Maardu raudteejaama raudteeharudega, millest osa asub Jõelähtme valla katastriüksusel 24504:003:0849 ja osa Maardu linna katastriüksusel 44605:001:0152. Ca 130 m lääne poole jääb T-1 Tallinn-Narva tee (põhimaantee). Juurdepääs planeeritavale alale on Vana-Narva maanteelt (linna põhitänav).
- Olemasolevad tehnovõrgud, millega planeeritud krundid ühendatakse, paiknevad: olemasolev puurkaev (katastri nr.30983) ja sademeveekanalisisatsioonitorustik planeeritaval alal, alajaam planeeritava ala kõrval Vana-Narva mnt 30/7 kinnistul. AS Telia Eesti-le kuuluv sidekaev nr.16834 ja Tehnomar Adrem AS-ile kuuluv reoveekanalisisatsioonitorustik asuvad tänavamaa kinnistul Vana-Narva mnt L6. Gaasivõrgud AS-ile kuuluv B-kategooria jaotustorustik ja Tallinna Küte AS-ile kuuluv soojustorustik ning teenindussõlm UT-6 asuvad reformimata riigimaal.
- Planeeritavat ala ümbritsevad Tootmismaa ja Transpordimaa sihtotstarbega krundid. Hooned on 1 ja 2 korruselised, kaldkatusega, välisviimistluses kasutatud betooni, krohvi, metalli ja puitlaudist. Ühtne ehitusjoon puudub. Lähipiirkonna hoonestus on erinev ja on rajatud 1980 aastatel ning varem.
- Lähim Harju maakonnaliini ühistranspordi (bussid 100 ja 101) peatus KROODI asub planeeritavast alast ca 430m kaugusel Vana-Narva maanteel.
- Lähipiirkonnas ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid.

Planeeringu põhimõtted

Planeering loob võimaluse planeeritava maaüksuse jagamiseks kolmeks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Samas on jäetud ka võimalus planeeritud krunte K-1, K-2, K-3 ja K-4 omavahel liita vastavalt vajadusele kas kolmeks, kaheks või üheks krundiks (tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunt K-5). Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud uelt Vana-Narva maanteelt lähtuvalt sisetänavalt, mille lõppu on planeeritud ümberpööramiseks. Planeeritud tänavakrundi laius on 15m. Juhul kui tänavakrunt K-4 liidetakse mõne teise krundiga, tuleb tagada ülejäänud kruntide juurdepääs servituudiga, mille asukoht lahendatakse hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel.

Maakasutus ja ehitusõigus

Planeeringus on kavandatud 4 krunti. Alale on katastrisihtotstarvete järgi planeeritud kolm Tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti K-1, K-2 ja K-3 ja üks Transpordimaa sihtotstarbega krunt K-4. Planeeritud krunte K-1, K-2, K-3 ja K-4 on lubatud omavahel liita kolmeks, kaheks või üheks krundiks. Kruntide liitmisel kaheks või kolmeks krundiks liituvad liidetavate kruntide hoonestusalad ja ehitisealused pinnad ning brutopinnad. Krundi K-5 hoonestusala piir on näidatud Põhijoonisel ja Tehnovõrkude koondplaani.

- Hoonestusalade piiride sees on lubatud ehitada põhihooneid ja abihooneid.
- Planeeritud hoonestusalade piiri kaugus naaberkruntidest on 5m ja 6m välja arvatud krundi K3 lõunapoolsel piiril, kus kaugus krundipiirist on 10m olevate ja planeeritud tehnovõrkude tõttu ning kruntide K-1 ja K-3 Vana-Narva mnt 30 poolisel piiril, kus kaugus krundipiirist on 25,4m-27m. Põhjuseks on Vana-Narva mnt 30 kinnistul oleva haruraudtee raudteekaitsevöönd. Raudtee omanik ei andnud nõusolekut kruntidel K-1 ja K-3 hoonestusala kavandamiseks raudteekaitsevööndisse (kirjavahetus (vt. „Lisad”)
- Krundi K-1 hoonestusala tänavapoolne piir on planeeritud osaliselt krundipiirile ning kuni 1m kaugusele krundipiirist, et oleks vajadusel võimalik krundile ehitatavale hoonele anda funktsionaalselt vajalikku laiust.(ca16m)
- Planeeritud tänava krundil K-4 on tupiktänava lõppu kavandatud autodele ringipööramise koht, mille keskele on võimalik paigaldada kaugemalt nähtav reklaamtulp või skulpturaalne objekt.. Tänava mõlemale poole on ette nähtud 1,7m laiune jalakäijate tee.
- Krundil K-2 olemasoleva puurkaevu (katastri nr.30983) sanitaarkaitseala on vähendatud 10m peale lähtudes Keskkonnaameti Harju-Järva_Rapla regiooni 07.jaanuar 2016 nr 1-3/16/33 Korraldusest : Otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta (vt.Lisad)
- Kruntidele K-1 ja K-3 asuv raudeeharu on planeeritud säilitada. [Uus raudtee harutee on planeeritud krundile K-5 või kinnistu jagamise korral kruntidele K-2, K-3, K-4. Ette on nähtud haruraudtee liitumine AS Eesti Raudteele kuuluva raudteega. \(väljastatud on AS Eesti Raudtee tehnilised tingimused harutee projekteerimiseks 16.03.2021 nr. 13-8/511-1, millega käesolevas planeeringus on arvestatud\).](#)
- Planeeritud haljastuse % kruntidel: K-1- 10%, K-2- 20%, K-3- 15%, K-4– 10% ja K-5-10%
- Krundil K-4 planeeritud tee on kavandatud erateena.

Arhitektuursed tingimused:

- Välisviimistluses on lubatud kasutada ka profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavaid materjale, kuid soovitatav on eelistada omadustelt väärikäid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (nagu puit, looduslik kivi, klaas, betoon ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid);
- Katusekatted profiil- või valtsplekk, kivi, eterniit, lamekatustel bituumenkate
- Katuseharja suund vaba;
- Katuse kalded vabad;

- Hoonestatavate kruntide piirded (max h=2m) - võrkpiire, metall- või puitpiire. Läbitaistmatud piirded ei ole lubatud, lubatud on kasutada läbipaistmatut soklit max kõrgusega 0,5m.
- Hoonestusviis lahtine;
- Hoonete maksimaalne kõrgus 20 m ja max korruste arv 5 (4 ja 5-korruselise hooneosa suurus kruntidel K-1, K-2 ja K-3 on lubatud hoonealune pind maksimaalselt 600m², krundil K-5 maksimaalselt 3 x 600m²)

TABEL 1 Kruntide moodustamine

JK. NR.	ADDRESS või TÄHIS	KRUNDI PLANEERITUD SIHT-OTSTARVE	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS m ²	MOODUSTATAKSE KINNISTUTEST või KRUNTIDEST	LIIDETAVATE - LAHUTATAVATE OSADE SUURUSED m ² +/-	OSADE SENINE SIHTOTSTARVE ENNE KRUNTIDE JAGAMIST VASTAVALT KATASTRILISE ÜKSUSE LIIGILE
1	K-1	T- 60-100% Ä- 0-40%	10479m ²	Vana-Narva mnt 30/4 -katastritunnus 44604:002:0016	(+)30446m ²	Tootmismaa – 100%
				K-2 + K-3 + K-4	(-)19967m ²	
2	K-2	T- 60-100% Ä- 0-40%	7104m ²	Vana-Narva mnt 30/4 -katastritunnus 44604:002:0016	(+)30446m ²	Tootmismaa – 100%
				K-1 + K-3 + K-4	(-)23342m ²	
3	K-3	T- 60-100% Ä- 0-40%	8791m ²	Vana-Narva mnt 30/4 -katastritunnus 44604:002:0016	(+)30446m ²	Tootmismaa – 100%
				K-1 + K-2 + K-4	(-)21655m ²	
4	K-4	L - 100%	4072m ²	Vana-Narva mnt 30/4 -katastritunnus 44604:002:0016	(+)30446m ²	Tootmismaa – 100%
				K-1 + K-2 + K-3	(-)26374m ²	
5	K-5	T- 60-100% Ä- 0-40%	30446m ²	Vana-Narva mnt 30/4 -katastritunnus 44604:002:0016	(+)30446m ²	Tootmismaa – 100%

TABEL 2 Maakasutus ja ehitusõigus

JK. NR.	KRUNDI TÄHIS PLAANIL	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS m ²	MAX HOONETE-ALUNE PIND m ² maapealne / maaalune	TÄISEHITUSE %	MAX KORRUSSELISUS; MAX KÕRGUS; KATUSEKALLE	MAX HOONETE ARV KRUNDIL	MAA SIHTOTS-TARVE JA % (DETAILPLANEERINGU LIIKIDE KAUPA)	MAA SIHTOTS-TARVE JA % (KATASTRILISE LIIKIDE KAUPA)	SULETUD MAAPEALNE BRUTOPIND (KATASTRILISE LIIKIDE KAUPA m ²)	PARKIMIS-KOHAD NORM/PLANEERITUD	MÄRKUSED
1	K-1	10479m ²	3800/3800	36%	max.5 k./-1k. ; h=20m; vaba	6	T – 60-100 % Ä - 0–40 %	T – 60-100 % Ä - 0–40 %	T- 6480-10800 Ä- 0-4320	47/47	
2	K-2	7104m ²	3000/3000	42%	max.5 k./-1k. ; h=20m; vaba	6	T – 60-100 % Ä - 0–40 %	T – 60-100 % Ä - 0–40 %	T- 5340-8900 Ä- 0-3560	43/43	
3	K-3	8791m ²	2700/2700	31%	max.5 k./-1k. ; h=20m; vaba	6	T – 60-100 % Ä - 0–40 %	T – 60-100 % Ä - 0–40 %	T- 5040-8400 Ä- 0-3360	41/41	
4	K-4	4071m ²	-	-	-	-	L - 100%	L-100%	-	-	Eratee
5	K-5	30446m ²	9500/9500	31%	max.5 k./-1k. ; h=20m; vaba	18	T – 60-100 % Ä - 0–40 %	T – 60-100 % Ä - 0–40 %	T- 16860-28100 Ä- 0-11240	192/192	

Seletused
T – Tootmismaa
Ä – Ärimaa
L– Tee ja tänava maa

Servituutide vajadused (servituudi laius mõlemale poole kaablit või toru):

Krundil K-1 – 10kV keskpinge kaablile 1m+1m võrguvaldaja kasuks

Krundil K-2 - Vee- ja sademevee torustikule 2m+2m võrguvaldaja kasuks; puurkaevu sanitaarkaitseala R10m

Krundil K-3 - 10kV keskpinge kaablile 1m+1m võrguvaldaja kasuks; 0,4kV elektrikaablile 1m+1m võrguvaldaja kasuks; tuletõrjevee torustikuule 2m+2m võrguvaldaja kasuks

Krundil K-4 - 10kV keskpinge kaablile ja 0,4kV elektrikaablile 1m+1m võrguvaldaja kasuks; vee- ja kanalisatsioonitorustikule, sademeveetorustikule; tuletõrjevee torustikule, soojatorustikule 2m+2m võrguvaldaja kasuks; gaasitorustikule 1m+1m võrguvaldaja kasuks; juurdepääsuteele (eratee) kruntide K-1, K-2 ja K-3 kasuks.

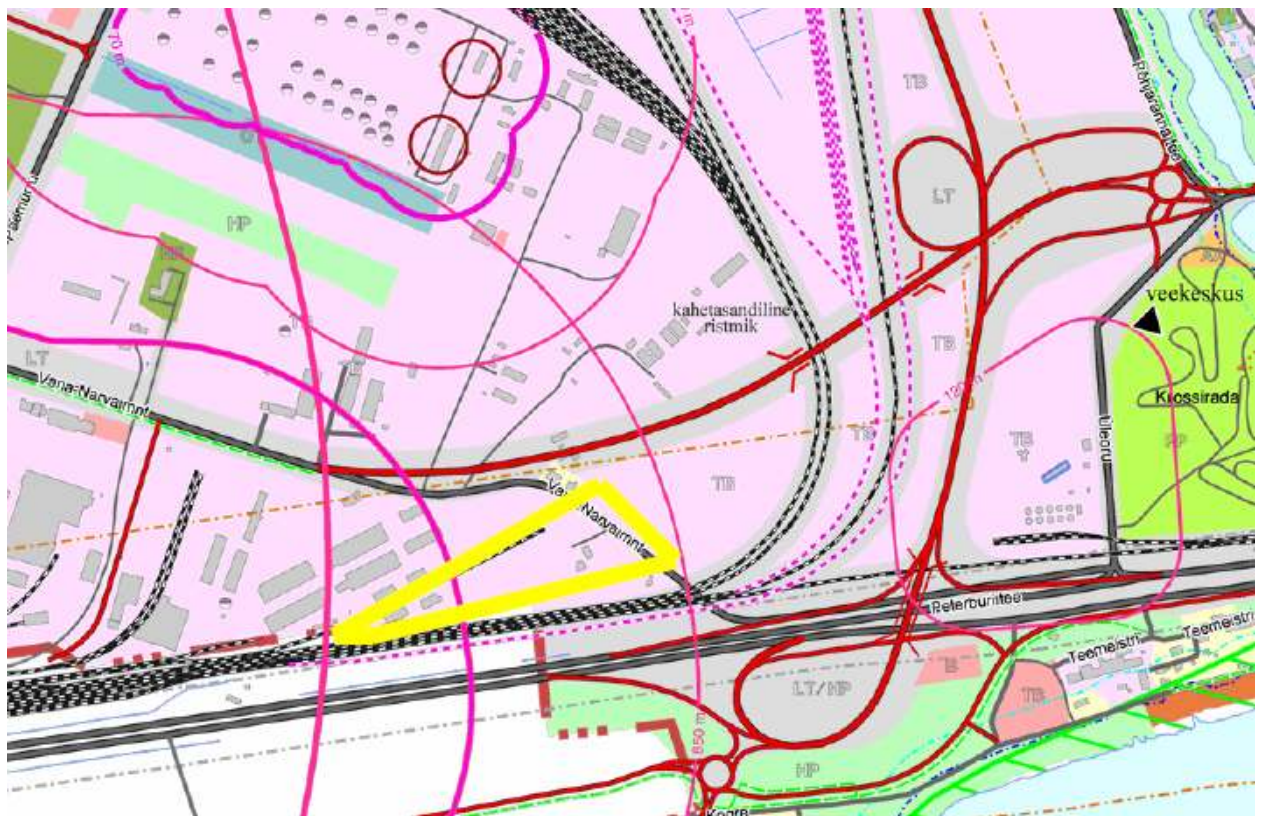
Seos kõrgema taseme planeeringutega

Kehtivas Maardu linna üldplaneeringus (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008.a otsusega nr 170) on planeeritava ala juhtfunktsioonideks tootmismaamaa, kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa.

Käesolev detailplaneering ei muuda Maardu linna kehtivat üldplaneeringut. Käesolev detailplaneering näeb ette lisaks olemasolevale Tootmismaa juhtfunktsioonile ka Ärimaa juhtfunktsiooni lisamise.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt ei asu planeeritava ala looduskaitsealal, rohevõrgustiku tuumalal ega rohevõrgustiku koridoris ja on kooskõlas eelpool nimetatud teemaplaneeringuga.

VÄLJAVÕTE MAARDU LINNA ÜLDPLANEERINGUST



LEGEND

	keskuse maa (C)		planeeritav asutus või üksikobjekt
	kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B)		kaltselune km
	veetisuse ja ametiasutuste maa (AV)		õrgiboduse objekt
	ühiskondlike hoonete maa (AA)		arheoloogiamälestis
	pere ja riigialamute maa (EV)		korregeeritud rohevõrgustik
	korterialamute maa (EK)		rohevõrgustiku esialgne piir
	toomaa (LT)		Maa-ala võtevõrgu kaudu ühtases- tõlgendatavad rohelised võrgustikku "sõltuva" võrgustiku elementidega
	sadama maa (LS)		mõõtväärtuslik piirkond
	riigikaltsesmaa (RR)		perspektiivne hajastatud puhvertsoon (oksapuuhekt)
	tootlismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa segafunktsioon (TB)		saastatase mõju piirkond (10% saastetaseme piirväärtusest, 2 km)
	supelranna maa (PR)		saastataseme piirväärtuse isojoon (500 m)
	hajajasala ja parkmetsa maa (HP)		suurõnnetuste ohuga ohtvõtte mõju piirkond; eriti ohtlik ala
	kalimistumaa (K)		suurõnnetuste ohuga ohtvõtte mõju piirkond; väga ohtlik ala
	tehnoobjektide maa (OT)		Maardu linna piir (planeeringuala)
	jäätmekäitluse maa (OJ)		Naaberomavalitsuste piirid
	puhke- ja viigestusmaa (PP)		
	erituskalvuvöönd		
	ranna ja kaldalüüsi piiranguvöönd Rannal ja (lõhe või) jõe kaldal metsamaal asub erituskalvuvöönd ranna või kaldal piiranguvöönd piiril		
	kalimistu kaltselisoos		
	uus ja olemasolev laste mänguväljak		
	parkimisala		
	planeeritav sõidutee		
	planeeritava sõidutee ajakaudne asukoht		
	perspektiivne klussõlm		
	planeeritav raudtee		
	planeeritav trammitee		
	planeeritav kergliiklusitee		
	planeeritav teetõk		

Maardu linna piiridest väljaspool olev info on illustratiivse iseloomuga

Liikluslahendus ja vertikaalplaneerimine

Autoteed ja tänavad

Peamine juurdepääs planeeritavale alale Peterburi teelt toimub Põhjaranna tee ja Vana-Narva mnt kaudu. Peterburi teelt kuni planeeritud kruntideni on ca 680m. Võimalik on juurdepääs ka Saha-Loo tee ja Vana-Narva mnt kaudu.

Planeeritud tänavamaa krundi laius on planeeritud 15m, tänava katendite laius ja muud parameetrid täpsustatakse eraldi tänava projektiga. Planeeritud tänav on kavandatud määrata erateeks. Juhul kui tänavakrunt K-4 liidetakse mõne teise krundiga, tuleb tagada ülejäänud kruntide juurdepääs servituudiga, mille asukoht lahendatakse hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel.

Lähim bussipeatus asub Vana-Narva maanteel ca 430m kaugusel planeeritavast alast.

Normatiivsete parkimiskohtade saamiseks on kasutatud EVS 843:2016 Linnatänavad (ehitise asukoht Linnakeskus, keskuse klass II-IV). Parkimisnormatiiv 1/250 (tööstusettevõtte ja ladu) ja 1/90 (asutused)

POS.NR.	EHITISE OTSTARVE	NORM ARVUTUS (parkimiskoht brutopinna m ² kohta)	NORMATIIVNE PARKIMISKOHTADE ARV	PLANEERINGUS ETTENÄHTUD PARKIMISKOHTADE ARV
K-1	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250X6480	26	74
	Uus asutus väikese küllastajate arvuga	1/90X4320	48	
K-2	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250X5340	21	61
	Uus asutus väikese küllastajate arvuga	1/90X3560	40	
K-3	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250X5040	20	57
	Uus asutus väikese küllastajate arvuga	1/90X3360	37	

Normatiivne parkimine peab toimuma omal krundil, tänava maale parkimiskohti planeeritud ei ole tagades sellega seal sõitvatele veoautodele ohutumad manööverdamisvõimalused. Kokku on planeeritavale alale või krundile K-5 kavandatud 192 parkimiskohta. Parklate ja teede asukohad kruntidel K-1, K-2 ja K-3 määratakse hoonete ehitusprojektide koostamisel. Krundile K-2 rajatavad parklad ja teed ei tohi asuda puurkaevu sanitaarkaitsealal.

Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud ala on suhteliselt tasane kerge lõunasuunalise langusega. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad 36.37 Vana-Narva maanteel ja 35.65m -35.19 vahele planeeritud kruntidel. Planeeringus maapinna kõrgusmärke ei muudeta.

Kruntide täpne vertikaalplaneerimine koostatakse hoonete ning teede ja parklate projektidega lähtudes projekteeritavate hoonete suurusel, konfiguratsioonist, sõidu- ja parkimisalade täpsest asukohast. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevete valgumist naaberkiinnistutele.

Teekaitsevööndid ja raudteekaitsevööndid

Tallinn-Narva tee kaitsevöönd on 50 m lähtudes Ehitusseadustik §71 (2). Kaitsevöönd ei ulatu planeeritavale alale. Detailplaneeringuga on määratud Vana-Narva maantee teekaitsevööndiks 15m ja planeeritud uue tee teekaitsevööndiks 5m lähtudes Ehitusseadustik §71 (3)

§71 (3) Tänavaga kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast **kuni** 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

Raudteede kaitsevöönd on 30m lähtudes Ehitusseadustik §73 (1).

Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Olemasolev olukord

Vana-Narva mnt 30/4 kinnistuga vahetult külgnevas alas puuduvad AS-i Tallinna Vesi opereerimisel olevad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrgud.

Lähim reoveekanalisisatsioonitorustik ja sademeveekanalisisiooni torustik, mis kuulub AS-ile Tehnomar&Adrem, asub kinnistul Vana-Narva maantee L6 ca 550m kaugusel planeeritavast alast.

Planeeringualal asuvate sademeveetorustike eelvooluks on raudteeäärne kraav .

Planeeritud torustikud

Detailplaneeringu lahenduse aluseks on:

- AS Tallinna Vesi vastuskiri Vana-Narva mnt 30/4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu veevarustuse- ja kanalisatsiooni tehniliste tingimuste taotlusele 01.10.15 PR/1548922-1.
- AS-iga Tehnomar&Adrem peetud kirjavahetus 16.11.2015 ja 26.11.2015
- „Maardu järveäärse piirkonna ÜVK projekt. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud lahendus“ OÜ Entec Eesti töö nr 1156/18-1

Veetorustikud

Vastavalt Maardu linna ÜVK arendamise kavale aastateks 2009-2020 toimub Vana-Narva mnt tööstuspiirkonna veega varustamine kohalikele ettevõtetele kuuluvate puurkaevude baasil. Planeeritaval kinnistul asub puurkaev (PRK0030983), mille sanitaarkaitseala ulatuse vähendamiseks 10 meetrini, parema detailplaneeringu lahenduse saamiseks, tehti taotlus Keskkonnaametile. Lähtuvalt Veeseaduse §28 lg4 p1 kohaselt määras Keskkonnaamet veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10m puurkaevust, kui mitme kinnisasja vajaduseks võetakse vett põhjaveekihist alla 10m³ ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. (vt. Lisad Keskkonnaameti korraldus 07.01.2016 nr 1-3/16/33) Olemasoleva puurkaevu toitel on planeeritud veetorustik tänava maale. K-1, K-2 ja K-3 veeühendus on ette nähtud planeeritud torustikule kavandatud uutest maakraanidest. V1, V2 ja V3. Moodustatud kruntide kavandatud veekasutus on ca 9m³/d (1,7 l/sek) Planeeritud krundid on võimalik tulevikus ühendada perspektiivse veetorustikuga Vana-Narva maanteel (vt Tehnovõrkude koondplaan).

Reoveekanalisisatsioon

Isevoolne reoveekanalisisatsioonitorustik on planeeritud tänava maale ja sellele kruntide K-1, K-2 ja K-3 varustuseks piirikaevud (liitumispunktid) K1, K2 ja K3. Planeeritud ala reoveekanalisisatsioonitorustiku ühendamiseks olemasoleva AS-ile Tehnomar&Adrem kuuluva reoveekanalisisatsioonitorustikuga on kavandatud reoveekanalisisatsiooni survetorustik planeeritud kanalisatsiooni pumplast piki Vana-Narva maantee lõunakülge ca 500m ja edasi teisele poole teed olemasolevasse reoveekanalisisatsioonitorustikku. Kanalisatsiooni lahendus täpsustatakse

projekteerimise staadiumis kui selgitatakse välja olemasoleva reoveekanaliseerimise torustiku kõrgusmärgid. Moodustatud kruntide kavandatav reoveekanaliseerimise juhitud heitveekogus on ca 9,0 m³/d.

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud 3 kuivhüdranti. Hüdrandid varustatakse veega planeeritud kuvhüdrandi tarnetoru kaudu veemahutitest (4x54m³ või 5x54m³) mis täidetakse torustiku kaudu olevast puurkaevust. Mahutite täpsed mahud ja ühendused veetorustikuga lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis. Veevajadus on 20-25 l/sek 3 tunni jooksul (täpsustatakse hoonete projekteerimisel). Tuletõrje veevarustus on planeeritud vastavalt Eesti Standardile EVS812-6:2012/A1:2013

Sademevee ärajuhtimine

Isevoolne sademeveekanaliseerimistorustik on planeeritud tänava maale ja sellele kruntide K-1, K-2 ja K-3 varustuseks piirikaevud (liitumispunktid) SK1, SK2 ja SK3. Sademete juhtimiseks planeeritavalt alalt on 2 varianti. Variant 1 (põhivariant): Planeeritava ala sademeveekanaliseerimistorustiku ühendamiseks olemasoleva AS-ile Tehnomar&Adrem kuuluva sademeveekanaliseerimistorustikuga on kavandatud sademeveeekanaliseerimise survetorustik piki Vana-Narva maantee lõunakülge ca 500m (samal kaevikus reoveekanaliseerimise survetorustikuga) ja edasi teisele poole teed olemasolevasse sademeveekanaliseerimistorustikku. Variant 2 (olemasolev - alternatiivne variant): sademeveed juhitakse juhitakse olemasolevasse sademevee torustikku krundil K-2, mis kulgeb edasi raudteeäärsesse kraavi. Sademeveekanaliseerimise variant 2 on võimalik rajada juhul kui projekteerimisel ja ehitamisel arvestatakse AS Liwathon E.O.S. poolt Vana-Narva mnt 30/4 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamisel esitatud tingimusi ja nõudeid kavandatud kruntidelt (K-1, K-2, K-3 ja K-4) lähtuva sademevee juhtimiseks Termoli raudtee kinnistul (katastri nr. 44604:002:0047) olevasse kraavi. (vt Lisa 1.14)

Planeeritud kruntidelt lähtuva sademevee hulk on max 100l/sek.

Sademevee prognoositav maht täpsustatakse mahulise projekteerimise staadiumis. Suure koguse sademete vastuvõtmiseks on soovitatav paigaldada kruntidele ühtlustusmahuti maksimaalse ülevooluga 10-15l/sek. Parkimisalade sademeveed tuleb eelnevalt puhastada liiva-õlipüüdjas. Ühtlustusmahuti vajadus ja liiva-õlipüüdja täpne paigutus kruntidel määratakse mahulise projekteerimise staadiumis.

Elektri- ja sidevarustus

Üldist

Vana-Narva mnt 30/4 kinnistu ja lähiala detailplaneering Maardu linnas, krundib ümber olemasoleva kinnistu ja moodustab planeeritava alal 3 äri-ja tootmisfunktsiooniga krundi. Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades osühing Elektrilevi (edaspidi Elektrilevi) tehniliste tingimustega nr 234238; 14.08.2015.

Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus, ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades aktsiaselts Eesti Telekom (uus ärinimi aktsiaselts Telia Eesti, edaspidi Telia Eesti) tehniliste tingimustega nr 25068742;09.09.2015.

Planeeritav tee valgustatakse. Tehnilisi tingimusi Maardu linnalt, kui teevalgustuse omanikult, pole taotletud, arvestusega, et need taotletakse ehitusprojektis.

Arvutuslik elektri koormus

Elektrikoormuste arvutustes, on lähtutud kruntide suurimast lubatud brutopinnast ja äri-, ning tootmisfunktsiooniga kruntide keskmistest koormusnormidest. Olemasolevate raudtee elektrienergia tarbijate ja kavandatud teevalgustusvõimsus-tega, pole arvestatud, sest need on võrreldes kruntide elektri koormustega, väga väikesed (alla 5% üldkoormusest)

Arvutustulemused on toodud tabelis ET1

Tabel ET1. Elektri koormused

Jrk nr	nimetus	funktsioon ja selle osa(%)	ühik	suurus	Koormus kW	märkusi
1	krunt K- 1	Ä 0-40; T 60-100	m2	9000	220	3x400A
2	krunt K- 2	Ä 0-40; T 60-100	m2	9000	220	3x400A
3	krunt K- 3	Ä 0-40 T 60-100	m2	9000	220	3x400A
Kokku, arvestades eriaegsusega					550	

Elektrivarustuse süsteem

Kruntide olemasolevaid tarbijaid, toidetakse trafoalajaamast nr 932, 0,4kV õhu-ja kaabelliinide kaudu. Trafoalajaam nr 932 asub teisel pool Maardu raudteejaama haruteed, krundil. Vana-Narva mnt 30.

Planeeritavat ala läbivad Elektrilevi 10kV kaabelliinid nr 6809, 27020 27823 ja 0,4kV õhuliin nr 5385. Planeeritava ala olemasolevate 0,4kV kaabelliinide haldaja, on Tarbija.

Elektrilevi keskpinge kaabelliin nr 6809 takistab kruntide ja kavandatud sõidutee ehitust, mistõttu on kavandatud 10kV kaabelliini nr 6809 osaline ümberehitus.

Selle 10kV kaabelliini säiluv osa, on talumiskohustusega ala Elektrilevi kasuks, uus kavandatud trassiosa, aga servituudivajadusega ala Elektrilevi kasuks.

Olemasolevad 10kV kaabelliinid nr 27020 ja 27823, on talumiskohustusega liinid võrgu valdaja(Elektrilevi) kasuks.

Planeeritud äri-ja tootmiskrunte toitvad 0,4kV toiteliinid ehitatakse trafoalajaamast nr 932 maakaabelliinidena ja lõpetatakse jaotus-ja liitumiskilbiga kruntide piiril. Nimetatud 0,4kV toiteliinid, on servituudi vajadusega liinid võrgu valdaja kasuks.

Elektrilevi 0,4kV õhuliin nr 5385 likvideeritakse osaliselt. Kui kavandatud puurkaev-pumpla jääb üldist veevõrku toitvaks puurkaev-pumplaks, on otstarbekas see tarbija võtta õhuliini nr 5385 toitele. Uued kavandatud 0,4kV kaabelliinid, jäävad puurkaev-pumplast üsna kaugele, mistõttu puurkaev-pumpla lülitamine uute 0,4kV kaabelliinide toitele, pole otstarbekas.

Kõik olemasolevad Tarbija 0,4kV kaabelliinid, on talumiskohustusega alad võrgu valdaja kasuks, uued trassilõigud, aga servituudivajadusega alad võrgu valdaja kasuks.

Ehitusprojektis, tuleb täpsustada elektrihoormusi, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevilt. Elektrivarustuse ehitab välja Elektrilevi elektri liitumistasu arvel.

Olemasoleva 10kV kaabelliini nr 6809 ümbertõstmiseks, tuleb taotleda eraldi tehnilised tingimused "võrgu ümberehitus tarbija kulul". Nimetatud kaabelliini ümberehitus toimub Tarbija kulul (nii projekt, kui ehitus), kusjuures liini ümberehituse projektijuhtimine jääb Elektrileville.

Olemasolevate Tarbija 0,4kV kaabelliinide ümbertõstmiseks, tulevad taotleda konkreetsed tehnilised tingimused võrgu valdajalt.

Sidevarustus

Kavandatud kolme äri-ja tootmisfunktsiooniga krundi arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 12, sh Interneti lairibaühendus. Telekommunikatsiooni abonendi all, on mõeldud kas telefoni-, andmeside-, või nende ühisliini.

Sidevarustuseks, tulevad abonendid, ühendada Telia Eesti telekommunikatsiooni võrguga. Ühenduspunktiks, on sidekaev nr 16834, mis asub Vana-Narva mnt liiklusmaal. Kavandatud sideliini (sidekanalisatsiooni) ristumine Vana-Narva mnt-ga, tehakse kinnisel meetodil.

Alates sidekaevust nr 16834 kuni planeeritud kruntideni, ehitatakse 1-2 avaline sidekanalisatsioon. Sidekanalisatsiooni ehituse korraldaja on ala arendaja, või tema poolt volitatud firma. Sidekaabli (soovitavalt valguskaabli) paigaldab Telia Eesti, peale liitumislepingu sõlmimist ja sidekanalisatsiooni ehitustööde lõppu.

Planeeritava ala olemasolevad sideliinid demonteeritakse, demonteeritavad materjalid saab ja vajadusel käitleb liini omanik

Ehitusprojektis, tuleb täpsustada sidevajadust, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eestilt.

Teevalgustus

Kavandatud tee on planeeritud erateena ja valgustatakse. Teevalgustuse lahendamiseks tuleb planeeritud jaotuskilbi kõrvale paigaldada eraldi liitumiskilp teevalgustuse toiteks. Selleks tulevad ehitusprojektis taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevilt, sõlmida liitumisleping, ning tasuda liitumistasu. Teevalgustus ehitatakse välja koos teega ala arendaja vahenditega, kusjuures selle väljaehitamise kulusi ala arendajale ei kompenseerita, va juhul, kui leping Maardu linnaga, näeb ette teisiti.

Raudtee haruteede valgustus koos toiteliinide, mastide ja valgustitega oli ja jääb raudteeharude omaniku haldusele.

Soojusvarustus

Vastavalt Maardu linna energeetika arengukavale on linna territoorium jaotatud kolme tsooni: 1.kaugküttepiirkond 2.lokaalküttepiirkond ja 3.vaba valikuga piirkond kuhu kuulub Vana-Narva mnt äärne tööstuspiirkond. Selles piirkonnas on vaba valik, kuid eelistus maagaasil põhineval lokaalkütel ja/või kaugkütel põhinev soojusvarustus. Veel on võimalikud variandid soojusvarustuse lahendamiseks õhk-vesi soojuspump või õhksoojuspump, päikeseküte, keskküte puiduga, puidugraanulitega või kütteõliga, elektriküte jne.

Kaugüte

Käesoleval ajal planeeritava ala vahetus läheduses AS-ile Tallinna Küte kuuluv kaugküttevõrk puudub. Planeeritud hoonete soojusvarustuse lahendamisel on kavandatud ühe võimalusena kasutada kaugkütet lähtudes AS Tallinna Küte poolt väljastatud tehnilistest tingimustest 18.09.2015 nr21300-01-15/61 (vt.Lisad) on lähim võimalik ühenduskoht olemasoleval maapealsel soojustorustikul DN250 teenindussõlme UT-6 läheduses, mis asub Vana Narva mnt põhjapoolsel küljel reformimata riigimaal. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht tuleb täpsustada projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate maaomanikega. Otstarbekas on vana-Narva mnt "läbida" ühe toruniidiga ja asendada olemasolev maapealne torustik DN100 (1985.a.) maa-aluse eelisoleeritud torustikuga. Selleks pidada läbirääkimisi / konsulteerida omanikuga AS Agrotarve. UT-6 lähedusse projekteeritakse hargnemissõlm ja ehitatakse uus soojustorustik Vana Narva mnt alt läbi ja edasi piki Vana-Narva mnt lõunaserva kuni planeeritava alani (ca 400m). Planeeritaval alal on soojustorustik kavandatud avalikule tee maa-alale, millelt on kruntide K-1, K-2 ja K-3 varustuseks planeeritud liitumispunktid T1, T2 ja T3. Vana-Narva maanteel on esiatud soojustorustiku trassi kulgemise skeem juhuks kui planeeritava ala kruntide soojusvarustus lahendatakse kaugkütel. Kui hoonete projekteerimisel langeb valik mõne teise alternatiivse soojavarustuse kasuks, jäetakse planeeritud soojustorustik ära. Soojavarustuse projekteerimiseks taodelda AS Tallinna Küte konkreetset tehnilised tingimused. Soojavarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti mahus. Planeeritavate hoonete soojavajadus kütte, ventilatsiooni ja soojaveevajaduste rahuldamiseks moodustab ~1,3MW.

Gaasivarustus

Planeeritud hoonete soojusvarustuse lahendamisel on kavandatud teise võimalusena kasutada maagaasi lähtudes AS GAASIVÕRGUD tehnilistest tingimustest 12.10.2015 nr PJ-1001/15 (vt. Lisad).

Planeeritava hoone soojavajadus kütte, ventilatsiooni ja soojaveevajaduste rahuldamiseks moodustab ~1,3MW.

Olemasoleva maagaasivõrguga ühendus on planeeritud Vana-Narva mnt 21 kinnistu ida poolsel sissesõidtreel reformimata riigimaal paiknevast B-kategooria gaasijaotustorustikust. Liitumiskohast ehitatakse uus gaasijaotustorustik Vana-Narva mnt alt läbi ja edasi piki Vana-Narva mnt lõunaserva kuni planeeritava alani (ca 340m). Planeeritaval alal on gaasijaotustorustik kavandatud avalikule tee maa-alale millelt on kruntide K-1, K-2 ja K-3

varustuseks planeeritud liitumispunktid (sulgeseadega) G1, G2 ja G3 ning liitumispunkti järgselt kuni planeeritud hooneteni. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud vastuvõetud detailplaneeringu, tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Haljastus ja keskkonnatingimused

Olemasolevast kõrghaljastus planeeritaval ala praktiliselt puudub. Üksikud puud kasvavad vaid krundil K-2 oleva puurkaevu läheduses.

- Soovitatav on alal kasvavad puud säilitada ning muuta atraktiivsemaks, lõigates ätra kuivanud oksad.
- Mistahes kaevetööde teostamisel tuleb kindlasti arvestada puu juurte ulatusega, et neid mitte vigastada. Puude likvideerimisel tuleb arvestada Maardu Linnavolikogu 29. märtsi 2011. a määruses nr 48 „Raieloa tingimused ja kord Maardu linnas“ toodud nõudeid ning likvideeritavad puud asendada vastavalt määrusele ning vähemalt samaväärsete puuliikidega. Kui on plaanis haljastust täiendada, siis võiks suurendada ala atraktiivsust selle liigirohkemaks muutmise abil. Uute puittaimede (soovitavalt okaspuud, pöösad) istutamiseks on sobilikud hoonestusest ja teedest vabaks jäävad alad ning krundipiiride äärsed alad kus piisavalt valgust ning kasvuruumi. Täpne haljastuse lahendus (puud, hekid) antakse hoonete projekteerimisel
- Sorteeritavate jäätmete täpsed konteinerite asukohad nähakse ette hoonete projekteerimisel vastavalt projekteeritavate hoonete ruumide paiknemisele ja asendiplaanilisele lahendusele. Jäätmemahutid paigutada mahtu või krundile sissesõidutee lähedusse kõvakattega platsile. Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ettenähtud kohas.
- Jäätmete vedu peab toimuma vastavat luba või litsentsi omava ettevõttega sõlmitava lepingu alusel ning jäätmekäitlus peab vastama kõigile Maardu Linna jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele.
- Olmes tekkivate jäätmete vedu ja käitlemine peab olema korraldatud selleks luba omava ettevõtte poolt. Jäätmete mahuteid tuleb tüjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.
- Puurkaevu sanitaarkaitseala R10m tuleb piirata aiaga.

Rajatised ja inventar

Piirdeaiaid on kavandatud planeeritud kruntide piiridel kõrgusega max 2m. Läbitaistmatud piirded ei ole lubatud, lubatud on kasutada läbipaistmatut soklit max kõrgusega 0,5m. Piirdeaedade asukohad krundipiiridel on soovituslikud ja nende asukohta võib muuta hoonete projekteerimisel või ekspluatatsioonil, kui selleks vajadus tekib. Tänavamaale kavandatud ümberpöörämiskoha keskele on võimalik projekteerida kaugemalt nähtav reklaamtulp, skulptuur või mõni muu atraktiivne taies.

Kuritegevusriskide vähendamine planeeringus

Kuritegevusriske on võimalik vähendada territooriumi piiritlemisel aiaga ja turvafirma teenuse kasutamisel. Vajalik on piisav sõidutee, jalgteede, parklate ja hoonete ümbruse valgustamine ning lõhutud valgustite kohene uuendamine.

Hoonete projekteerimisel vältida kergelt lõhutavate ja kergelt süüdatavate materjalide kasutamist. Välisviimistluses kasutada atraktiivseid värvitoone, ja materjale. Hoonete valmimisest alates tagada krundil pidev heakord, et oleks tunnetatav hoolitsus keskkonna eest. Kõik lõhutud või katki läinud valgustid, väikevormid, prügikastid jne tuleks koheselt uuendada või parandada. Nimetatud abinõud peaksid tõstma piirkonnas liikuvate inimeste turvalisust ning minimaliseerima vargusi, kallaletunge ja vandalismi.

Tuleohutus

Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud 3 kuivhüdranti. Hüdrandid varustatakse veega planeeritud kuvhüdrandi tarnetoru kaudu veemahutitest (4x 54m³ või 5x 54m³), mis täidetakse torustiku kaudu olevast puurkaevust. Mahutite täpsed mahud ja ühendused veetorustikuga lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis. Veevajadus on 20-25 l/sek 3 tunni jooksul. Projekteerimise staadiumis täpsustada kustutusvee voluhulka lähtuval sellest kas ehitatakse V kasutusviisiga (kontorid) või VI kasutusviisiga (laod) hooned. Vastavalt sellele määratakse ka tulekustutusvee mahutite suurus. (4x 54m³ tagab 20 l/sek ja 5x54m³ tagab 25 l/sek) Tuletõrje veevarustus on planeeritud vastavalt Eesti Standardile EVS812-6:2012

Tulekustutuseks on juurdepääs Vana-Narva maanteelt planeeritud tee kaudu. Tänavamaa laius on 15m ja sõidutee laius 7m.

Tuleohutuse üldnõuded:

Tuleohutuse seadus jõustunud 01.09.2010 (RT I 2010, 24, 116 ja RT I 30.12.2011, 39));

Päästeseadus jõustunud 01.09.2010 (RT I 2010, 24, 115);

Ehitiste vahelised kujad vastavalt Siseministri 07.04.2017. a määrusele nr 17. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

§ 22 Tule leviku takistamine:

(1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. (2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. (3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. (5) Naaberkiinnistul paikneva ehitisealuse pinnaga kuni 60 ruutmeetrit ja kuni viie meetri kõrguse hoone ning ühe- ja kahe korteriga elamu puhul ning kui käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud piirväärtusi ei ole ületatud, peab:

- 1) ühe hoone välissein vastama tulemüüri nõudele või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI-M 60, kui kuja on kuni neli meetrit;
- 2) ühe hoone välissein vastama vähemalt tulepüsivusele EI 60 või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI 30, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Planeeringus on tagatud naaberkruntide ehitusala piiride vaheline kaugus 8m.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass detailplaneeringus on TP3. Hoonete tuleohutusklass määratakse hoonete projektides sõltuvalt tegelikust tulekaitsetasemest, hoone kõrgusest, pindalast ja kasutusotstarbest.

Tingimused ehitamiseks

- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahendite kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete konseptsioonist.
- Normatiivne parkimisvajadus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad Tabel 9.1 - Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid - Ehitise asukoht Linnakeskus, Keskuse klass II-IV.
- Ehitusprojekti koostamisel näha ette ettevaatusabinõud ja meetmed, et planeeritud uute hoonete ehitamisega ei halvendata ja kahjustata olukorda naaberkinnistutel. Vältida tuleb sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Ehitusprojekti lahendused esitada tehnovõrguvaldajatele arvamuste saamiseks. Ehitusprojekti tulevad taotleda konkreetsete tehnilised tingimused tehovõrkde valdajatelt ja täita seal toodud nõuded.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS-ilt Technomar & Adrem tehnilised tingimused.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda AS Eesti Telekom-i (edaspidi "Telia") sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanalisatsioon, Õhuliin, Jaotusseadmed. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.
- Järgmises projekteerimise staadiumis on vaja ümber kujundada kaugküttetorustiku kulgemisjoon viisil, et oleks tagatud piisavate paisumistsoonide olemasolu soojustorustiku termiliseks kompensatsiooniks. Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda AS Tallinna Küte konkreetsete tehnilised tingimused.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud vastuvõetud detailplaneeringu, tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.
- Raudteekaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel. (vt.Ehitusseadustik §73 lõige2)
- Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal ja planeeringu kehtestajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel leevendavaid meetmeid rakendada. Vana-Narva mnt 30 kinnistu omanik ja AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsetel omanikel. Detailplaneeringualal kogunevat sademevett raudteemaale mittesuunata.
- Rajada ohutuse tagamiseks raudteemaa kinnistuga piirnevasse külge piire (krundid K-2 ja K-3), et nii sõidukite kui jalakäijate pääs raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades oleks takistatud. Piirdeaia projekti koostamisel arvestada, et piirde rajatiseid ja elemendid ei jääks ega ulatuks raudteemaa kinnistule ning projekteerimistöde käigus näha ette piirdeaia projekti kooskõlastamine AS'ga Eesti Raudtee.

- Rajada ohutuse tagamiseks Vana-Narva mnt 30 kinnistuga piirnevasse külge piire (krundid K-1 ja K-3), et nii sõidukite kui jalakäijate pääs raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades oleks takistatud.
- Planeeringuala valgustuse kavandamisel arvestada, et valgustite tüüp ei tohi halvendada ega takistada piirneva Maardu raudteejaama raudteesignaali nähtavust. Teevalgustuse ehitusprojekt tuleb edaspidiste projekteerimistööde käigus kooskõlastada AS`ga Eesti Raudtee.
- Hoonete projekti ja uue teel projekti koostamisel arvestada AS Eesti Raudtee pool antud üldiste tingimustega (vt. Lisad)
- Raudteekaitsevööndis kaevetööde tegemisel, uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel, kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel -ladustamisel, seadmete ja materjalide ladustamisel- paigaldamisel (kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis) ning ehitise ehitamisel tuleb küsida nõusolek raudtee omanikult ja Tehnilise Järeelvalve Ametilt. (vt.Ehitusseadustik §73 lõige3)
- Krundil K-1 ja K-3 uute hoonete ehitamine Vana Narva mnt 30 kinnistul asuva raudtee kaitsevööndis ei ole lubatud (raudtee omanik ei andnud oma nõusolekut). Vana –Narva mnt 30/4 kinnistul asuva raudtee kaitsevööndis on uute hoonete ehitamine lubatud vastavalt detailplaneeringuga määratud hoonestusala sees (raudtee omanik on andnud oma nõusoleku – on kooskõlastanud detailplaneeringu)
- Kõik Termoli raudtee kaitsevööndis teostatavad ehitustööd peavad olema kooskõlastatud raudtee omaniku ja valdajaga vähemalt 30 kalendripäeva enne tööde alustamist. Selle kooskõlastuse andmise ajal on piirkonnas asuva raudteelõigu omanik AS Liwathon E.O.S. ja sellel opereerib ka omaniku tütarfirma AS E.R.S
- Juhul, kui sademeveed juhatakse Termoli raudtee kinnistul olevasse kraavi ja seda on vaja hooldada, korrastada või kraavi kasutamisega kaasneb AS-le Liwathon E.O.S. kulusid, hüvitab Vana Narva mnt 30/4 omanik nendest vähemalt poole või sõltuvalt kulude iseloomust ka enam.

Radoonirisk

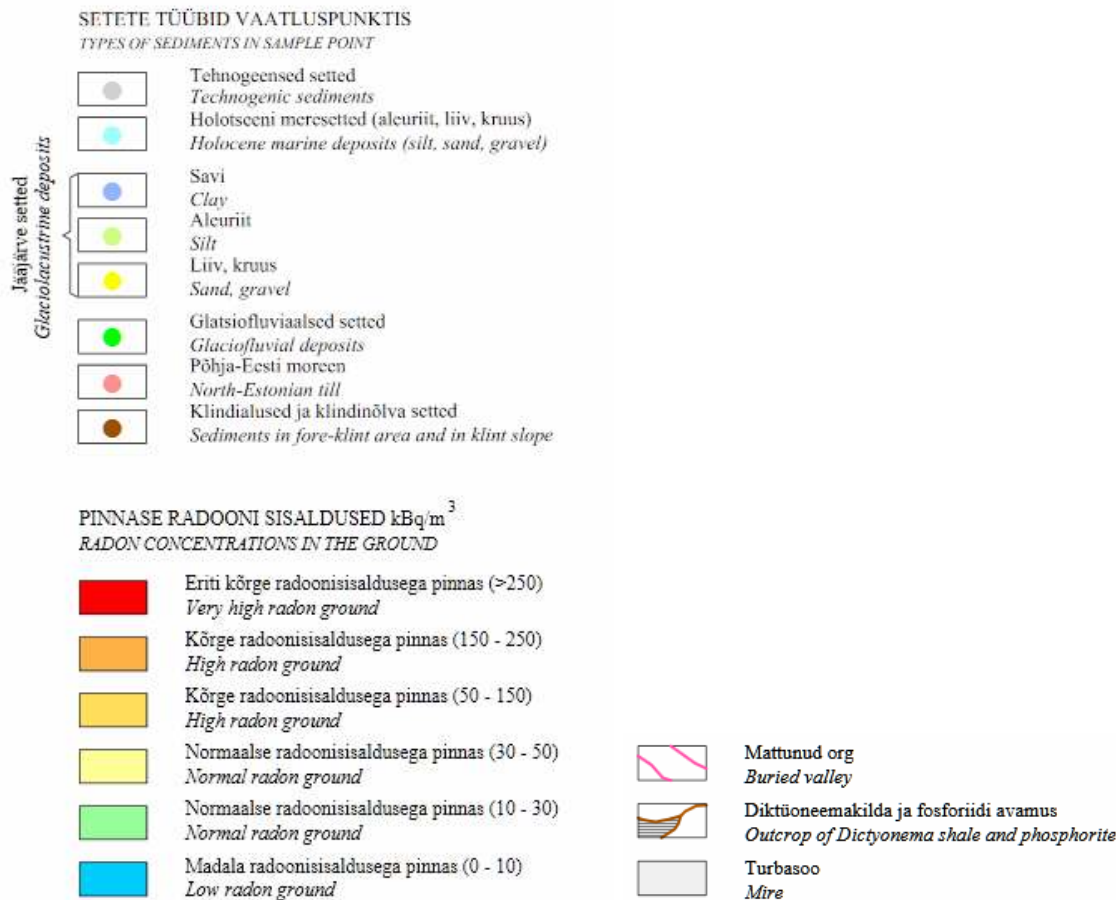
Hoone projekteerimisel arvestatda Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ Harjumaa pinnase radooniriskide näitab, et planeeritav ala asub kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal (50Bq/m^3 - 150Bq/m^3).

Lähtudes sellest oleks vajalik enne hoonete projekteerimist teha radooni taseme mõõtmised pinnaseõhus. Vastavalt EVS 840:2017 "Sisekliima" peab hoonete elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m^3 . Ruumiõhu radoonisisalduse piirnormi 200 Bq/m^3 ületamise vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 840:2017



Väljavõte Eesti geoloogiakeskuse HARJUMAA PINNASE RADOONIRISKI KAART

LEGEND



Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on planeeringualal eelnevalt välja ehitatud planeeritud tehnovõrgud ning seatud detailplaneeringuga kõik ettenähtud servituudid.

1. Huvitatud isikul tuleb tagada Detailplaneeringuga määratud maaüksuste jagamine/ liitmine, kruntide väljamõõtmine ühe aasta jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest arvates, katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele. Maakorralduslikud toimingud lõpevad katastriüksuste kinnistamisega.

2. Detailplaneeringu järgsete servituutide seadmine;

3. Huvitatud isikul tuleb tagada Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri (tehnovõrgud, parklad, Kalda tn überpööramiseks) väljaehitamine viie aasta jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest arvates detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finanteerimisel. Tehnovõrgud- ja rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktini.

4. Huvitatud isikul tuleb taodelda tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehnilised tingimused ja ehitusload;

5. Huvitatud isikul tuleb tehnilise infrastruktuur välja ehitada ja kasutusload saada enne hoonete ehitustegevusega alustamist.
6. Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist saab huvitatud isik Detailplaneeringu kohaste hoonete ehitamiseks koostada ehitusprojektid, taodelda ning saada ehitusload;
7. Huvitatud isikul tuleb taodelda ja saada hoonete kasutusload;

Fotod planeeritavast alast

