



Nurmevälja tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2700/16

Tallinn 2017-2021

Ingrid Saaroja
Projektijuht-planeerija
ingrid@hendrikson.ee
Tel 617 7694

RP Pakend OÜ
Mustamäe tee 24, Tallinn
Harju maakond, 10621
Registrikood: 12095939

Jaanus Aavik
Koordinaator
jaanus@hendrikson.ee
Tel 503 5046

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1. Alusplaan	7
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimis-dokumentidele	9
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK	11
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
3.2. Kruntide ehitusõigus	11
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	12
3.3.2. Elektrivarustus	13
3.3.3. Soojavarustus	13
3.3.4. Telekommunikatsioonivarustus	14
3.3.5. Tuletõrje veevarustus	14
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	15
3.5. Haljastus ja heakord	16
3.6. Kujad	16
3.7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	16
3.8. Keskkonnatingimuste seadmine	16
3.9. Servituudi seadmise vajadus	17
3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
3.11. Planeeringu elluviimine	18
C – LISAD	19
D – JOONISED	21
E – KOOSKÕLASTUSTE TABEL JA KOOSKÕLASTUSLISAD	23

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 24.01.2017 nr 7-1.4/305.
2. Maardu Linnavalitsuse 06.02.2017 a kiri nr 7-1.3/490 Keskkonnaametile „Seisukoha küsimine KSH algatamiseks või algatamata jätmiseks“.
3. Keskkonnaameti 08.03.2017 a kiri nr 6-5/17/2167-2 „Seisukoht Nurmevälja tn 5 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“.
4. Maardu Linnavalitsuse 21.03.2017 a korraldus nr 178 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“.
5. Maardu Linnavalitsuse 21.03.2017 a korraldus nr 197 „Nurmevälja tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
6. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad.
7. Maardu Linnavalitsuse 20.04.2017 a kiri Keskkonnaametile „Teavitamine keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest Nurmevälja tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisel“.
8. Detailplaneeringu algatamise teade ametlikes teadaannetes 06.04.2017.
9. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Harju Elu 07.04.2017.
10. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade ametlikes teadaannetes 11.04.2017.

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Maardu linnas asuv Nurmevälja tn 5 (katastriüksuse tunnus: 44604:001:0024, pindala: 38 558 m², maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%). Planeeringuala suurus on ca 5,5 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Maardu linna üldplaneering*, kehtestatud Maardu Linnavalikogu 25.03.2008 otsusega nr 170. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tootmismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa segafunktsiooniga alal.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- *Planeerimisseadus* (vastu võetud 28.01.2015);
- *Ehitusseadustik* (vastu võetud 11.02.2015);
- Maardu Linnavalikogu 25.03.2008 otsusega nr 170 kehtestatud *Maardu linna üldplaneering*;
- Maardu Linnavalikogu 28.06.2016 määrusega nr 70 vastu võetud *Maardu linna jäätmehoolduseeskiri*;
- Maardu Linnavalikogu 27.06.2006 määrusega nr 114 kehtestatud *Maardu linna ehitusmäärus*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 812-7:2008/AC:2016 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*
- EVS 894:2008 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks OÜ KG-Büroo poolt 11.11.2019 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 701-19GEO). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis ning kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Maardu linna lõunaosas Vana-Narva maantee tööstuspiirkonnas, jäädes Peterburi tee ja Vana-Narva mnt vahelisele alale. Ala paiknemist vaata skeemil nr 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase piirjoonega.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Vana-Narva maantee L8	44604:001:0250	Transpordimaa 100%
Nurmevälja tn 3	44604:001:0070	Tootmismaa 100%
Vana-Narva mnt 20e	44604:002:0005	Tootmismaa 100%
Vana-Narva mnt 20c	44604:002:0061	Tootmismaa 100%
Reformimata riigimaa	-	-

Juurdepääs planeeringualale toimub Nurmevälja tänavalt.

Nurmevälja tn 5 kinnistu on hoonestatud ning sellel asuvad ehisregistri andmete alusel järgmised hooned:

- 1- korruseline kontorihoone (ehr kood: 116038838);
- 1- korruseline ajutine PVC hall (ehr kood: 120649202);
- 1- korruseline PVC-viihall (ehr kood: 121315068);
- Kolm 1- korruselist angaar-ladu (ehr koodid: 116038843, 116038842, 116038839).

Maapinna reljeef on tasane, tõustes lõunast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal jäävad vahemikku 36,34 m ja 38,47 m.

Tabel 2. Planeeringualal asuva kinnistu andmed

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Nurmevälja tn 5	44604:001:0024	38 558 m ²	Tootismaa 100%

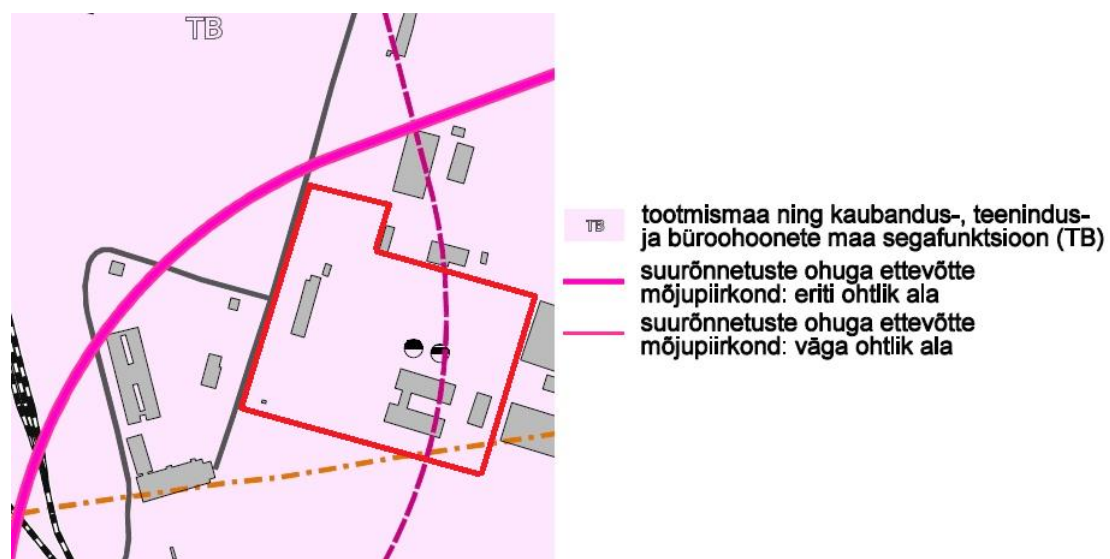
Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- Olemasoleva dreenaatoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Olemasoleva soojustorustiku kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Olemasoleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- Olemasoleva madalpinge kaabelliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- Olemasoleva sajuvee kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Olemasoleva kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Muuga raudteejaama 500m suurõnnetuste ohuga ettevõtte mõjupiirkond: eriti ohtlik ala;
- Muuga raudteejaama 850m suurõnnetuste ohuga ettevõtte mõjupiirkond: väga ohtlik ala.

Olemasolev olukord on kajastatud *joonisel nr 2- Tugiplaan*.

2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMIS-DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Maardu linna üldplaneering*, mille kohaselt asub planeeritav maa-ala tootismaa (üldplaneeringu tähenduses tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevalt keskkonnale) ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (mille alla kuuluvad kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja kontorihoonete maa) segafunktsiooniga alal (vt *Skeem 2*).



Skeem 2. Väljavõte *Maardu linna üldplaneeringust*. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Maardu linna üldplaneeringuga*

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga muudetakse Nurmevälja tn 5 kinnistu piire. Detailplaneeringu lahendusega nähakse antud kinnistust ette 2 uue krundi moodustamine.

Krundi pos nr	Krundi plan. suurus, m ²	Maakasutuse sihtotstarve
1	4927	TT, TL, ÄV, ÄB
2	33 631	TT, TL, ÄV, ÄB

Vastavalt Siseministeriumi poolt välja antud Krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärkidele:

TT – tootmishoone maa (tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise maa);

TL – laohoone maa (hoidla ja laohoone maa, laoplatsi maa);

ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal)

ÄB – kontori- ja büroohoone maa

Vastavalt Maakatastri seadusele § 18¹ on katastriüksuse sihtotstarve:

Ärimaa (Ä) – ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Tootmismaa (T) – tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Täpne katastrisihtotstarve ja osakaal määratakse ehitusprojektiga.

3.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeritud kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Suurim lubatud ehitisalune pind, m ² / kõrgus maapinnast (m), korruselisus	Suurim lubatud brutopind, m ²	Max hoonete arv krundil
1	2 000 / 15, 2	4 000	2
2	10 000 / 15, 2	14 500	7

Krunditud maa bilanss:

- äri- ja tootmismaa: 38 558 m² (100%).

Uute hoonete ehitusalale jäävate olemasolevate hoonete likvideerimine ei ole kohustuslik, uute hoonete ehitamisel võib säilitada olemasolevaid hooneid või nende osasid.

Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõuetega.*

Lubatud arhitektuurinõuded:

- hoonete välisilme peab olema esinduslik;
- lubatud katusetüüp: lame-, kald- või viilkatus;
- fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, betoon, puit, vineer, krohvpinnad, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine;
- piirdeaed: lubatud;

Planeeritavale alale tohib kavandada vaid olulise keskkonnamõjuta ettevõtteid ja asutusi.

3.3. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Nurmevälja tn 5 kinnistut läbivad kütte- ja sademeveetorustik, drenaažitrass, side- ning elektri madalpingekaablid ning veetoru. Olemasolevad tehnovõrgud on ette nähtud osaliselt likvideeritavatena (vt joonis 4- *Tehnovõrkude koondplaan*).

Planeeringus näidatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

3.3.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse koostamise aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 10.02.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2005623-1.

Veevarustus:

Planeeritud kruntide pos 1 ja pos 2 veevarustuse tagamiseks nähakse ette uue veetoru rajamine Nurmevälja tänava transpordimaale algusega Projekt O2 OÜ poolt tööga nr 4078 „Vana-Narva mnt 20c tootmis- ja laohoone. Põhiprojekt“ projekteeritud ühisveetorustikust, peale projekteeritud d1500 monitooringukaevu.

Planeeritud kruntide liitumispunktid on ette nähtud Nurmevälja tänava transpordimaale kuni 1 m kaugusele planeeritud krundi piirist.

Kanalisatsioon:

Planeeritava ala prognoositav reovee kogus on 6,5 l/sek. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeritud kruntide pos 1 ja pos 2 tarbeks nähakse ette uue isevoolse kanalisatsioonitoru rajamine piki Nurmevälja tänavat. Planeeritav toru suubub planeeritavale krundile pos 2 kavandatavasse reoveepumplasse (vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määruse nr 171 *Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded*¹ §8 „Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kui vooluhulk on kuni 10 m³/d, peab kuja olema 10 meetrit“), kust 2 survetoru suubuvad Vana-Narva mnt de400mm reovee ühiskanalisatsioonitorustikku (paikneb kohakuti Vana-Narva mnt 18, 20a jt kinnistutega), mis omakorda suubub Uusküla pumplasse.

Planeeritud kruntide liitumispunktid (liitumiskaev või sulgarmatuur) asuvad kuni 1m kaugusel planeeritud krundi piirist Nurmevälja tänava transpordimaal.

Projekteerimisel arvestada, et Uusküla pumplasse saab täiendavat reovett juhtida peale Uusküla pumpla rekonstrueerimistöde valmimist.

Sademevesi:

Planeeritavatelt kruntidelt sademevee ärajuhtimiseks rajatakse Nurmevälja tänavale uus sademeveetoru. Krundi pos 2 loodnurka tänavamaale on ette nähtud sademeveepumpla, kust survetoruga juhitakse vesi Vana- Narva mnt ääres kulgevasse torusse.

Planeeritud kruntide sisene sademevee lahendus antakse ehitusprojektiga, kuid ala vertikaalplaneerimisel peab vältima sademevee sattumise naaberkinnistutele.

AS Tallinna Vesi nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

3.3.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 06.06.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 252351.

Elektriline aadress:

Toitealajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam
Kallavere 110/35/10	KESKBAAS:KAL	Proj.

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamiseks paigaldatakse planeeritud krundile pos 1 komplektalajaam (alajaamale on ette nähtud maa-ala koos teenindusmaaga R= 2m jaama seinast). Alajaama toide nähakse ette planeeritud 10kV kaablitega sisselõikega olemasolevasse kaablisse nr 20725.

Planeeritud kruntide liitumiskilbid on ette nähtud Nurmevälja tänava transpordimaale planeeritud krundi piirile. Liitumiskilpide toitekse nähakse ette madalpinge kaabelliinid algusega planeeritavast alajaamast.

Elektrilevi OÜ nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus;
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

3.3.3. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustuse koostamise aluseks on AS Utilitas Tallinn poolt 24.05.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-17/21.

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil.

Planeeritud krundi pos 1 soojavarustuse tagamiseks nähakse ette uue soojustorustiku rajamine Nurmevälja tänava transpordimaale algusega projekteeritavast hargnemissõlmest AS Utilitas Tallinn kuuluval maapealsel soojustorustikul DN600 hargnemissõlme UT-2 läheduses. Planeeritud krundi pos 2 liitumispunkt soojustorustikuga säilib. Planeeritud liitumispunkt planeeritud soojatoruga asub Nurmevälja tänava transpordimaal ca 1m kaugusel planeeritud krundi pos 1 piirist.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ehitusseadustikuga kehtestatud kaugküttetorustiku kaitsevööndiga.

AS Utilitas Tallinn nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ühendatav soojuskoormus määratakse projekteerimise käigus;
- Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjasse puutuvate omanikega;
- Soojukandja parameetrid: maksimaalne rõhk soojusvõrgu katsetuste ajal 1,6 MPa, maksimaalne temperatuur: 130°C;
- Projekteerimisel arvestada vajadusega torustikule paigaldamiseks ja teenindamiseks/remondiks ligi pääseda ja võimalusega kasutada tööde teostamisel tavapärasest kaeve- ja ehitustehnikat;
- tagada nõuetekohased kujad ja vahekaugused ning kaugküttetorustiku tavapärane paigaldussügavus (ca 1m). Ehitisi ja kõrghaljastust torustiku peale ja sellele liiga lähedale mitte planeerida;
- tagada planeeritava ja olemasoleva torustikuosa töökindel koostoimimine. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele;
- torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö vastavalt standardile EVS-EN 13941. Torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt EN-10216-2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratust;
- üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetset tehnilised tingimused;
- järgmises projekteerimisetapis töötada välja kinnistusesese soojustorustiku kulgemisjoon ja vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

3.3.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidelahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 03.08.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 34059026.

Planeeringualal paiknevad Telia sideliinirajatised. Kinnistule Nurmevälja tn 5 on välja ehitatud optiline sidekaabel kaitsetorus sidekaevuni nr 8084, millest olemasoleva hooneni on välja ehitatud Ø100mm sidekanalisatsioonisisend.

Krundi pos 1 planeeritud hoonete sideühenduse tagamiseks rajatakse uus sidekaabel algusega säilitatavast sidekaevust nr 8084. Krundi pos 2 sideühendus säilib.

Telia Eesti AS nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.
- Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Hoone sisevõrgud projekteerida ja ehitada tellija vahenditest.
- Ehitusprojekt esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregisstris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.
- Lammutusprojekti raames näha ette ol.oleva vase- ja valguskaablivõrgu osade vabastamine töötavatest ühendusest ning demontaaž ol.oleva kaablikaevu 8084 või 8083. Juhul, kui sideühendus säilitatakse – lisada vastav kaabliühendus.

3.3.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt 31.05.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/1728966-1, on välistulekustutusvee 20 l/sek tagamiseks planeeringus ette nähtud kahe täiendava hüdrandi rajamine. Üks planeeritud hüdrant on ette nähtud Projekt O2 OÜ poolt projekteeritud de110 veetorule, teine hüdrant on ette nähtud planeeritud krunt pos 2 ette Nurmevälja tänava äärde vahetult krundi sissesõidu tee serva.

Tuletõrje veevõtu vajadus tuleb lahendada vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* ja EVS 812-7:2008/AC:2016 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi 2004. aasta määrusele nr 315.

Vastavalt ülalnimetatud määruse §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP2, mis ei keela ehitada kõrgema tulepüsivusega hooneid.

3.4. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeritud krundid saavad juurdepääsu Nurmevälja tänavalt. Planeeritud krundi pos 1 juurdepääsuks rajatakse tänavalt uus mahasõit, krundi pos 2 juurdepääs säilib.

Parkimiskohad on lahendatud planeeringuala piires (pos 1- 20 kohta, pos 2- 99 kohta) või tänaväärsete kohtadena Nurmevälja tänava ääres (25 kohta).

Parkimiskohtade kontrollarvutus (aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1):

Pos nr	Ehitise liik	Standardi ühik (parkimiskoht / brutopinna m ²)	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Planeeritavate parkimiskohtade arv krundil
1	Asutused; Tööstusettevõtte ja ladu	1/90; 1/250	1 300/ 90= 14,4; 2 700/ 250= 10,8 Kokku: 26	20*
2	Asutused; Tööstusettevõtte ja ladu	1/90; 1/250	2 100/ 90= 23,3; 12 400/ 250= 49,6 Kokku: 73	69**

Märkused:

* 6 puudujäävat kohta on kavandatud Nurmevälja tänava äärde;

** 4 puudujäävat kohta on kavandatud Nurmevälja tänava äärde.

Planeeritud teede, parkimise ja juurdepääsude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Projekteerimise staadiumis ehitiste otstarvete ja nende osakaalude täpsustumisel selgub täpne normatiivne parkimiskohtade arv – tagada tuleb projekteerimise hetkel kehtivate normatiivide järgne parkimiskohtade arv.

3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal leidub kõrghaljastust väga vähesel määral. Planeeritud kruntidele istutatakse täiendavat kõrghaljastust, loomaks inimsõbralikumat keskkonda (vt *Joonis 3-Põhijoonis*). Uue haljastuse valikul lähtutakse alale iseloomulikest puuliikidest. Uushaljastuse kavandamisel arvestada olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega. Planeeritud haljastuse osakaal kruntidel peab olema vähemalt 10%.

Planeeritud kruntidele on piirete rajamine lubatud.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitatavalt hoone mahtu või selleks ette nähtud alale hoovis. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

3.6. KUJAD

Planeeritavate ärihoonete tulepüsivusklassiks on TP3.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur*.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringuga ei kavandata objekte, mille rajamine toob kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse. Vastavalt Maardu Linnavalitsuse 29.03.2017 korraldusele nr 197 on jäetud algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, sest:

- Detailplaneeringuga planeeritakse olemasolevatele täiendavalt kuni 5 tootmis- ja/ või laohooned. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist ning kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelusse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 mõistes;

- Detailplaneeringu alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte;
- Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei avalda negatiivset mõju ümbritsevale, sest planeeringulahendus arvestab lähinaabruses olevate ja kavandatavate ehitistega.

Reostunud sademeveed väljakutelt ja platsidelt puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne sademeveetorustikke suunamist.

3.9. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Detailplaneeringu lahendusega on määratud servituudi vajadusega alad järgnevalt:

Krunt pos 1:

- Plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. krundile pos 2 ja plan. alajaamale juurdepääsuks, pindala 620 m²;
- Servituudi vajadusega ala plan. madal- ja kõrgepinge kaabelliinide koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 2:

- Plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. krundile pos 1 ja plan. reoveepumplale juurdepääsuks, pindala 1763 m²;
- Servituudi vajadusega ala plan. soojatorustikule, millest krundile ulatub kuni 1 m laiune ala, võrguvaldaja kasuks;
- Plan. reoveepumpla kuja R= 10 m.

Vana-Narva maantee L8:

- Plan. soojatorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. madal- ja kõrgepinge kaabelliinide servituudi vajadusega alad koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. reoveekanaliseerimise survetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. reoveepumpla kuja R= 10 m;
- Plan. sademevee isevoolse ja survetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

3.10. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnedele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringulahendus viiakse ellu kahes etapis:

I etapp – olemasolevate hoonete seadustamine ja ühe laohoone (sisekliima tagamiseta hoone) ehitamine ning olemasoleva kontorihoone (EHR kood 116038838) rekonstrueerimine ja ümberehitamine töötajate olme, riietus ja pesuruumidega kontorihooneks.

II etapp – täismahus detailplaneeringu lahendus Enne II etapi ehituslubade väljastamist on vajalik seada tagatis (hüpoteek või pangagarantii) tehnotrasside (ja kõnnitee) ehitamiseks vajalikus mahus. Tagatise seadmine pole vajalik, kui tehnorajatised on selleks ajaks välja ehitatud.

C – LISAD

Lisa 1. Kinnistusraamatu väljavõte;

Lisa 2. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 34059026, 03.08.2020;

Lisa 3. AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused nr 21300-01-17/21, 24.05.2017;

Lisa 4. AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr PR/1728966-1, 31.05.2017;

Lisa 5. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 252351, 06.06.2017.

D – JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan M 1:500
3. Põhijoonis M 1:500
4. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

E – KOOSKÕLASTUSTE TABEL JA KOOSKÕLASTUSLISAD