

1. ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus
- Maardu Linnavalikogu 28.01.2014 otsus nr 5 „Maardu linna ehitismäärus“
- OÜ Sõsun & E 10.12.2018 taotlus Lao tn 4a kinnistu detailplaneeringu algatamiseks.
- Maardu Linnavalitsuse 18.12.2018 korraldus nr 1010 Lao tn 4a kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.
- Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping 15.06.2019.

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõiguseadus

- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

- Maardu Linnavalikogu 23.05.2008 a otsusega nr 170 kehtestatud Maardu linna üldplaneering
- Maardu Linnavalikogu 29.03.2016 otsus nr 52 „Maardu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027“
- Maardu Linnavalikogu 28.06.2016 määrus nr 70 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“

- võrgu- ja ressursivaldajate tehnilised tingimused
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
- hea ehitustava

- Maardu linna Kroodi tööstuspiirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimise projekt, Infragate Eesti AS töö nr MA20/95-18)

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.

Planeeringu koostamisel on kasutatud maamöödubüroo OÜ Geoplus poolt 27.09.2018 koostatud Lao tn 4a maa-ala topo-geodeetilist alusplaani tehnoorkudega (töö nr MP-195/09-18).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Planeeringuala paikneb Maardu linna lõuna-keskosas, Kroodi tööstuspiirkonnas, logistiliselt heas asukohas, kus krundi arendamisel on võimalik kasutada piirkonna olemasolevat infrastruktuuri. Hea teedevõrk tagab kiire ühenduse Peterburi teega ja sealt omakorda teiste põhimaanteedega ning Muuga sadamaga.

Lao tn 4a katastriüksuse lähialal on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

2. Fosforiidi tn 4a kinnistu detailplaneering, kehtestatud Maardu Linnavalikogu 26.06.2007.a otsusega nr 125.
3. Lao tn 2 ja 2a detailplaneering (*info puudub*).
4. Fosforiidi tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Maardu Linnavalikogu 27.01.2009 otsusega nr 218
5. Fosforiidi tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Maardu Linnavalikogu 20.12.2011 otsusega nr 155
6. Kombinaadi tn x detailplaneering (*info puudub*).

Vastavalt Maardu Linnavalitsuse 18.12.2018 korralduse nr 1010 p-le 1 on Lao tn 4a kinnistu ning lähiala **detailplaneeringu koostamise eesmärgiks** määrata maakasutus- ning hoonestustingimused äri- ja tootmishoone püstitamiseks.

Maardu Linnavalitsuse Linna arengu- ja majandusosakonna 07.01.2019 kirjas „Lao tn 4a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtad“ p-i 2 kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk:

- 2.1. Lao tn 4a kinnistu ja lähiala maakasutustingimuste määramine;
- 2.2. Planeeringuga moodustatud ehituskrundi/kruntide ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine ning ehitiste ehituslike tingimuste määramine;
- 2.3. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- 2.4. Parkimise korraldamine ja juurdepääsude ning liikluskorralduse määramine;
- 2.5. Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- 2.6. Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine.

Planeeringuala pindalal on ca 0,4ha.

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala peamine maakasutus tootmismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa segafunktsioon. Käesolev detailplaneering ei sisalda Maardu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Lao tn 4a katastriüksus paikneb Maardu linnas (lõuna keskosas) Kroodi tööstuspiirkonnas, Kombinaadi tänava, Fosforiidi tänava, ja Põhjaranna tee vahelisel maa-alal. Planeeringuala lähipiirkond on kasutusel äri-toomisotstarbel.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala katastriüksuse andmed:

<i>lähiaadress</i>	<i>katastri nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
Lao tn 4a	44603:002:0157	2672 m ²	100% tootmismaa

Vastavalt riikliku ehitisregistri andetele paikneb Lao tn 4a katastriüksusel:

- 1) töökoda (ehr kood 120702291, ehitisealune pind 169m², 1 korrus, kõrgus 4,5m)
- 2) ALS-logulandi tootmistseh (ehr kood 116070319, ehitisealune pind 234m², 1 korrus)

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Lao tn 4a katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Lao tn 4 hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:002:0200);
- kirdesuunast Fosforiidi tn 2/2 hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:002:0090);
- idasuunast Fosforiidi tn 4e hoonestamata 80% tootmismaa ja 20% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (44603:002:0185);
- kagusuunast Lao tn 2a hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:002:0209);
- lõunasuunast Lao tn 2 hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (44603:002:0085);
- läänesuunast Lao tänav 100% sihtotstarbeta maa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:001:0748).

Lao tn 4a planeeringuala naabruses paiknevad äri- ja tootmishoonetega hoonestatud katastriüksused.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringualale on Kombinaadi tänavalt maha pööravalt Lao tänavalt. Lao tänav on kahesuunalise liiklusega tupiktee. Pääs Lao tn 4a katastriüksusele on Lao tänava lõpus, sellelt põhjasuunas väljasopistuvalt tänavlõigult. Lao tänava sõidutee ääres jalgteed puudub.

3.5. Olemasolev tehovarustus.

Lao tn 4a katastriüksusel on olemasolevad ühendused vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusega (paekaitse 60A).

3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.

Lao tn 4a katastriüksus on hoonestatud, valdavalt asfalteeritud ala, läänepiiril ja edelanurgas on vähesel määral haljastust. Lao tn 4a katastriüksus on hoonestusest vabal alal suuremas osas amortiseerunud asfalkattega ja killustikuga kaetud plats, läänepiiril ja edelanurgas on vähesel määral haljaspinda üksikpuudega.

Planeeringuala on tasase reljeefiga, kõrgused vahemikus abs 29.16 ... 26.42, kerge langusega põhjakaare suunas.

Maa-ameti geoloogiarakenduse põhjaveekaitstuse kaardi andmetel on käsitletaval alal põhjavesi nõrgalt kaitstud. Detailplaneeringualal ei asu ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid või kaitsealuseid objekte, ei ole Natura 2000 ja looduskaitsobjekte ega –alasid.

Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust.

3.7. Kehtivad piirangud.

Lao tn 4a katastriüksust läbivad erinevad veetorud (kaitsevöönd 2+2m), elektrikaablid (kaitsevöönd 1+1m) ja sidehüliin (kaitsevöönd 1+1m), katastriüksusele ulatuvad Lao tänava maa-alal paiknevate reoveepumplate kujad R=20m.

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Üldised tingimused planeeringuala asumiruumi kavandamiseks.

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb Lao tn 4a katastriüksus Kroodi tööstuspiirkonnas, planeeringuala jääb selle lõuna-keskosale.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole Lao tn 4a katastriüksuse (44603:002:0157) piiri ega pindala **2671m²** muutmist ette nähtud.

Käesolevas detailplaneeringus on Lao tn 4a katastriüksusele kavandatud kas **100% ärimaa või 100% tootmismaa** sihtotstarve. Maa sihtotstarve täpsustatada ehitusprojekti koostamisel.

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohased maa sihtotstarbed on:

- **ärimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga *Ä*) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, bü-roo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, toitlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa;
- **tootmismaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga *T*) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa; jäätmekäitlu-sehitiste alune maa, välja arvatud jäätmehooldla maa;

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministerium „Ruumilise planeerimise lep-pemärgid 2013“):

ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, autoteeninduse ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa)

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

ÄB – kontori- ja büroohoone maa

TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa)
TL - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandus-
hoonemaa, laoplatši maa)

4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

Katastriüksusele lähiaadressiga Lao tn 4a on ette nähtud:

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 1300m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 2600m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 14m

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus on Lao tn 4a hoonestusala piir määratud krundi põhjapiirist 5m kaugusele, idapiirist 8,5m ja 6m kaugusele (vastavalt olemasoleva kõrgepingekaabli kaitsevööndi ulatusele, lõunapiirist 6m kaugusele ja läänepiirist 5m kaugusele..

Hoone(te) kõrguse määramisel on arvestatud piirkonnas olemasolevate hoonete kõrgustega.

Hoone(te) lubatud suurim brutopind on määratud arvestusega, et kogu lubatud hoone ehitusalust pinda ei saa täies mahus ehitada kolmekorruseliseks, vaid ainult osaliselt, sõltuvalt hoone kasutusviisist ja tehnoloogiast.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

4.5. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Kavandatavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust.

Katusekalle: lame- või madal kaldkatuse, katuse kalle vahemikus 0° kuni 30°.

Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kallet.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulikke ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale (nt metall, kivi, betoon, klaas).

4.5.1 Piirded.

Lao tn 4a katastriüksuse piirile on lubatud rajada metall-võrkpiire kõrgusega kuni 2,0 m. Läbipaistmatu piirde rajamine on lubatud, kui see on vajalik müratõkke ja turvalisuse eesmärgil. Autovärvad peavad ei tohi avaneda tänava poole. Piirde täpne lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(s).

4.6. Liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs autotranspordiga Lao tn 4a katastriüksusele on olemasolevalt Lao tänavalt maha pööravalt tupiktänava lõigult.

Nimetatud tänavalõik vajab rekonstrueerimist. Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele märgitud sõidutee ja jalgte lahendus on põhimõtteline.

Tänavalõigu ja jalgte rekonstrueerimiseks/rajamiseks koostada eraldi ehitusprojekt vastava pädevusega spetsialisti poolt.

Lao tn 4a katastriüksuse parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelis 9.1 Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid:

Pos nr	Ehituse otstarve / brutopind	Normatiiv Linnakeskus klass II - IV	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Äri-tootmishoone / 2600 m ²	1/250	10	10

Parkimine, 10 kohta, on ette nähtud omal krundil. Parkimisalade täpne asukoht ja krundisisene liikluskorralduse lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Planeeritud kruntidesisesed teed ja platsid on ette nähtud tolmuva kattega, nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik vms.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Haljastustingimused.

Maardu linna üldplaneering konkreetseid haljastustingimusi (nn haljastusprotsent) piirkonnas ette ei näe.

Maardu Linnavalitsuse Linna arengu- ja majandusosakonna 07.01.2019 kirja „Lao tn 4a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtad“ p-i 5.5. kohaselt peab krundi haljastuse osakaal olema vähemalt 10% ehituskrundi territooriumist, st 267m².

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud võimalikud haljasalade asukohad pindalaga kokku 267m². Haljastus- ja heakorra projekteerimisel kaaluda olemaolevate puude säilitamist või asendada need uutega. Konkreetne haljastuse lahendus koos taimeliikide äranäitamisega esitada hoone(te) ehitusprojekti(s).

Jäätmete käitlemine.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Maardu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht. Soovituslikult prügikonteinerite paik ehitada varikatuse ja piirdega või kavandada hoonesse.

Rakendada tuleb jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo tegevusluba omava ettevõtte poolt.

4.8. Keskkonnakaitsetingimused.

Vastavalt Maardu linna üldplaneeringule ulatub käsitletavale detailplaneeringuala kagunurka (ca 100m) järgmine mõjupiirkond:

- saastetaseme piirväärtuse isojoon 500m

Planeeringuala asub Viimsi vallas paikneva DBT AS ohualas R = 4 900m, kus ohu tüübiks on ülerõhk.

Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus, et krundi hoonestamiseks tootmishoonega tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajadus.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud ja nõuded tuletorje veevarustusele“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletorje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusabinõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hooned (tulepüsivusklassiga TP3, TP2 või TP1) on lubatud püstitada vaid detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkinnistutel olevate hoonete vahekaugus min 8 m on planeeringulahenduses tagatud.

Tuletorjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Arvutuslik tulekustutusvee vajadus on ca 20 l/s 3 tunni vältel. Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletorje veevarustus.

Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1.Veevarustus ja kanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsioonilahenduse aluseks on Maardu Linnavolikogu 05.08.2008 otsus nr 190 „Maardu linna ÜVK arendamise kava korrektuur aastateks 2009–2020“, „Maardu linna Kroodi tööstuspiirkonna ühissveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimise projekt“ (Infragate Eesti AS töö nr MA20/95-18) ja osauhingu Kroodi Vesi 10.06.2020 ühiskanalisatsiooniga liitumise ja projekteerimise tehnilised tüüptingimused nr 006.

5.1.1. Veevarustus.

Lao tn 4a katastriüksuse veevarustus on ette nähtud olemasoleva, Maardu linna Kroodi tööstuspiirkonna ühissveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimise projekti kohaselt rajatud ühissveevarustuse torustiku baasil. Lao tn 4a hoonestatava katastriüksuse veevarustuse ühenduspunkt on ette nähtud Lao tn 5 katastriüksusel paiknevale ühissveevarustuse torustikule ja Lao tn 4a kinnistu veevarustuse liitumispunkt on ette nähtud kuni 1m kaugusele katastripiirist, avalikult kasutatavale Lao tänava maa-alale.

Lao tn 4a kinnistu veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt. Tarbevee hulk, torustiku tehnilised parameetrid, liitumispunkti asukoht jms täpsustada ehitusprojektis. Ehitusprojekt kooskõlastada piirkonna vee-ettevõtjaga.

5.1.2. Tuletorje veevarustus.

Planeeringuala arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on ca 20 l/s 3 tunni jooksul. Ühissveevärgi torustikule tuletorjehüdrantidest on eeldatavalt tagatud tulekustutusvesi 10 l/s 3 tunni jooksul. Lähim hüdrant teenindusraadiusega paikneb Lao tn 4a katastriüksuse vahetus naabruses Lao tänava maa-alal.

Tulenevalt äri- või tootmistegevusest tuleb täiendav tule kustutamiseks vajaminev veevaru tagada omale hoonestatavale krundile paigaldatavast aastaringsest kasutatava(st veemahutist. Veevõtukohta asukohavalikul tuleb järgida, et oleks tagatud tuletorjeautole aastaringne juurdepääs ning ringipööramise võimalus. **Mahutite vajalik mahutavus ja täpne asukoht määrata hoone(te) ehitusprojektides.**

Detailplaneeringus ei ole käsitletud hoone(te)sisest võimalikku vajalikku sprinklersüsteemi või muud sisemist tulekustutusvee vajadust.

5.1.3. Reoveekanaliseerimine.

Lao tn 4a katastriüksuselt tulev reovesi on ette nähtud juhtida olemasolevasse, Maardu linna Kroodi tööstuspiirkonna ühissveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimise projekti kohaselt rajatud ühiskanalisatsiooni torustiku baasil.

Lao tn 4a hoonestatava katastriüksuse reoveekanaliseerimise ühenduspunkt on ette nähtud Lao tn 5 katastriüksusel paiknevale ühissveevarustuse torustikule ja Lao tn 4a kinnistu reoveekanaliseerimise liitumispunkt on ette nähtud kuni 1m kaugusele katastripiirist, avalikult kasutatavale Lao tänava maa-alale.

Lao tn 4a kinnistu kanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused kohalikult vee-ettevõtjalt ja/või võrguvaldajalt. Reovee hulk, torustiku tehnilised parameetrid, liitumiskaevu asukoht jms täpsustada ehitusprojektis. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada kanalisatsioonitorustiku valdajaga.

5.1.4. Sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus.

Piirkonna kanalisatsioon on lahkvoolne.

Planeeringu realiseerimisel on arvutuslik sajuvee vooluhulk on ca 13,5/sek.

Lao tn 4a katastriüksuselt sademevee ühiskanalisatsiooni juhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Kõvkattega pindadelt tuleb võimalik õline sademevesiveed tuleb enne sademevee ühiskanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalsetes I klassi õli- ja liivapüüdurites. Sademevee puhastist väljuvas vees ei tohi heljumainete ja naftaproduktide sisaldus ületada normatiivset piirväärtust.

Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkätlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooruks olevale torustikule. Eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee kätlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.

Lao tn 4a kinnistu sademevee kanaliseerimise ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused kohalikult vee-ettevõtjalt ja/või võrguvaldajalt. Sademevee hulk, torustiku tehnilised parameetrid, liitumiskaevu asukoht jms täpsustada ehitusprojekti. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada sademeveekanalisatsioonitorustiku valdajaga.

5.2. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on AS Maardu Elekter 04.01.2019 tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr TT-101.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on Lao tn 4a kinnistu peakaitse 3x100A.

Vastavalt välja kujunenud olukorrale on Lao tn 4a katastriüksuse elektrivarustus kavandatud olemasoleva võrguühenduse baasil, toitega alajaamast AJ-6. Liitumiskilp on ette nähtud paigaldada Lao tänava maa-alale, kus liitumiskilbi teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Lao tn 4a katastriüksust läbivatele maakablitele, mis jäävad transpordi või parklatsooni alla, tuleb paigaldada kaablite lisakaitse 750N kaitsetoruga, vastavalt ehitusnormidele. Hoone(te) alla jäävad 0,4kV kaablid tõsta vajadusel ümber ja/või kaitsta kaitsetoruga.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud olemasolevate säilivate elektrikaablite ja planeeritud Lao tn 4a kinnistu liitumiskilbile servituudi seadmise vajadused võrguvaldaja kasuks.

Lao tn 4a kinnistu elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna võrguettevõtelt (AS-lt Maardu Elekter). Vajaminev võrguühenduse läbilaskevõime, elektrivõrgu tehnilised parameetrid, liitumiskilbi asukoht jms täpsustada ehitusprojekti Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada võrguvaldajaga.

5.3. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Lao tänava tänavavalgustuse liini pikendamine Lao tn 4a katastriüksuse naabrusse.

Tänavavalgustuse täpne lahendus anda vastavas ehitusprojekti.

5.4. Sidevarustus.

Käesolevas detailplaneeringus ei käsitleta sidevarustust. Vastavalt Lao tn 4a kinnistu omaniku soovile on telefoni- ja andmeside kavandatud raadiolahenduse baasil.

5.5. Sooja- ja gaasivarustus.

Lao tn 4a katastriüksus ei paikne kaugkütte piirkonnas.

Kavandatud hoone(te) küte on kavandatud erinevate kütete baasil (elektriküte, õhksoojuspumbad, päikesepaneelid jms või erinevate küttevariantide kombinatsioonina).

Vertikaalse kollektoriga maakütet ei ole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud.

Planeeringuala perspektiivne gaasivarustus on võimalik planeeringualast kirdesuunas paikneva olemasoleva gaasitorustiku baasil vastavalt 2018-aastal koostatud ehitusprojektile „Maardu linnas Fosforiidi tn, Lao tn ja Kombnaadi tn gaasitorustik“ (HeatConsult OÜ töö nr 15-076).

Planeeringuala gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused võrgu valdajalt (käesoleval ajal AS Gaasivõrgud) kui on täpsustunud konkreetsete gaasitarbijad ja gaasikogused.

6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda muu hulgas
 - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
 - keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Ehitusprojektis anda hoone(te) täpsed fassaadide lahendused.
- Ehitusprojektis esitada piirdeaiade lahendus.
- **Hoone(te) eskiislahendused kooskõlastada Maardu Linnavalitsusega.**
- Planeeritud hoonete tuleohutuse kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja asjakohaste Eesti standarditega. Tuleohuklass (TP3 TP2 või TP1) täpsustada hoone ehitusprojektis.
- **Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt tehnilised tingimused. Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu- ja/või ressursivaldajatega.
- Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Ehitusprojektis lahendada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.
- Hoonestuse ja teede ning platside rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooluks olevale torustikule. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojektis.
- Hoone ehitusprojektis esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja rajatava haljastuse liigiline koosseis.
- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid.
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Maardu linna jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht, konteinerite hoidla kujundus jms.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

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

Strateegia kuritegevuse ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, järgides ehitatud keskkonnas järgmisi põhimõtteid:

- Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteoriske.
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid vähendavad sissemurdmiste ja vandalismiriski.
- Ohustatud sissepääsude jälgimine, milleks soovitavalt kasutatakse ka videovalvet, vähendab sissemurdmiste riski.
- Juurdepääsuteede jälgimine, milleks soovitavalt kasutatakse ka videovalvet, vähendab sissemurdmiste riski.
- Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismiriski.
- Süütamisohutike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski.
- Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Territooriumi ümbritsemine piirdega vähendab kõrvaliste isikute territooriumile sattumise võimalust.

8. DETAILPLANEERIGU KEHTESTAMISELE JÄRGNEVATE TOIMINGUTE JA TEGEVUSTE JÄRJELD (EHITUSE ETAPID):

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringuala maakorraldustoimingutele ja ehitusprojektide koostamisele.

Käesolev detailplaneering on kehtestatud järgmistel tingimustel (alus: Planeerimisseadus § 131 ja Haldusleping detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks):

1. Arendaja tagab detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse omal kulul või tagab nimetatud kohustuse täitmise kolmandate isikute poolt.
2. Arendajal ei ole õigust nõuda Linnalt tasu planeeritud Lao tänava sõidutee lõigu ümberehitusega seonduvate rajatiste ning tänavavalgustuse lõigu väljaehitamise eest.
3. Detailplaneeringu kohane avalikult kasutatav Lao tänava lõik ja sellega seonduvad rajatised (haljastus, heakorrastus) ning planeeritud tänavavalgustuse lõik peavad vastama seadustes esitatud kvaliteedinõuetele.
4. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Maardu Linnavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud detailplaneeringukohane Lao tänava lõik ja sellega seonduvad rajatised (haljastus, heakorrastus) ning tänavavalgustuse lõik.
5. Kui Arenda esitab Linnavalitsusele hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlused enne kui detailplaneeringu kohased krunte teenindavad teed ja tehnovõrgud on Arendajate poolt valmis ehitatud, tekib Linnal õigus nõuda hüpeteegi seadmist Linna kasuks.
6. Maardu linnavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvate rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee(de) uute ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik seada servituudid (isiklikud kasutusõigused) **Lao tänava kinnistule** järgmiselt (servituudiala asukoht täpsustada vastava tehnovõrgu projekteerimise käigus):

- olemasolevale **elektrikaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **kanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **sademevee-kanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

1. Avalikult kasutatava Lao tänava lõigu ja sellega seonduvate rajatiste ning planeeritud tänavavalgustuse lõigu projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine.
2. Ehituslubade väljastamine Maardu Linnavalitsuse poolt avalikult kasutatavate Lao tänava lõigu ja sellega seonduvate rajatiste (haljastus, heakord) ning planeeritud tänavavalgustuse lõigu ehitamiseks.
3. Planeeritud Lao tänava lõigu ja sellega seonduvate rajatiste (haljastus, heakord) ning planeeritud tänavavalgustuse lõigu ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine, tänavavalgustuse lõigu üle andmine võrguettevõtjatele.
4. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
5. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatistele kasutuslubade saamist.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Ehitusprojektide koostamisel ja ehitamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Maardu Linnavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased Lao tänava lõik ja sellega seonduvad rajatised (haljastus, heakord) ja planeeritud tänavavalgustuse lõik.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused (Planeerimisseaduse § 140).

Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritud kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkiinnistute omanike õigusi või ei kitsendaks naaberkiinnistute maa

kasutamise võimalusi. Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinnistu igakordne omanik.