

Töö nr **23004772** | 16.12.2025

Vana-Narva mnt 5 ja 5b kinnistute ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2025

Kaili Ojaperv | detailplaneerija/projektijuht

Juhan Ruut | keskkonnaspetsialist

Vana-Narva mnt 5 OÜ | planeeringu koostamisest huvitatud isik

Maardu Linnavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja

Sisukord

SELETUSKIRI.....	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS.....	6
2.1. Olemasolev olukord	6
2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	8
3. PLANEERINGULAHENDUS	11
3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus	11
3.2. Kruntide hoonestusala	11
3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	13
3.5. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	13
3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	14
3.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	14
3.6.2. Elektrivarustus.....	15
3.6.3. Soojusvarustus	15
3.6.4. Telekommunikatsioonivarustus	16
3.7. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	16
3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	17
3.9. Keskkonnatingimuste seadmine	17
3.10. Servituudi seadmise vajadus.....	19
3.11. Planeeringu elluviimine.....	20
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	22
C – JOONISED	25
(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)	
1.Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2.Kontaktvööndi skeem	M 1 : 5 000
3.Tugiplaani	M 1 : 1000
4.Põhijoonis	M 1 : 1000
5.Tehnovõrgud	M 1 : 1000
6. Planeeringu illustatsioonid	

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Maardu Linnavalitsuse 07.02.2024 korraldus nr 83 *Vana-Narva mnt 5 ja 5b kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Planeeringuga on hõlmatud Maardu linnas Vana-Narva mnt 5b (katastritunnus 44604:001:0238, registriosa 7698550) ja Vana-Narva mnt 5 (katastritunnus 44604:001:0237, registriosa 6708402) kinnisasjad. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,2 ha. Planeeritava ala asukoht on toodud joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- maa-alade ümberkruntimine;
- maa sihtotstarbe ja äri- ja tootmishoonete ehitusõiguse ulatuse määramine;
- tehnoõrkude liitumispunktide asukoha määramine;
- parkimise ja juurdepääsude ning liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- servituutide vajaduse ja ulatuse määramine;
- keskkonnatingimuste sätestamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud *Maardu linna üldplaneeringuga*, mille kohaselt on planeeritava maa juhtotstarbeks äri- ja tootmise maa-ala (ÄT).

Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete rajamiseks Vana-Narva mnt 5b ja Vana-Narva mnt 5 kinnisasjale. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud *Vana-Narva mnt 5 kinnistu detailplaneering* (kehtestatud Maardu Linnavalitsuse 29.06.2010 otsusega nr 75) detailplaneering kehtetuks (planeerimisseadus § 140 lg 8).

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases osas kasutatud:

- Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42;
- Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2033;
- Maardu linna jäätmehoolduseeskiri 26.02.2019 määrus nr 41;
- Planeeritava ala vahetus läheduses väljastatud projekteerimistingimused ja ehitusload, tehnoarajatiste ehitusprojektid;
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geoalus OÜ poolt aprillis 2024 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 24-G082). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Katastriüksuste andmed on saadud Maa-ametist seisuga aprill 2024.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad planeeringu lisade kaustas.

2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus

2.1. Olemasolev olukord

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3 *Tugiplaan*.

Planeeringuala asub Maardu linnas Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas Kaldase tee L2 ja Vana-Narva mnt L12 vahelisel maa-alal. Planeeringuala lähipiirkond on kasutusel valdavalt tootmisotstarbel, väiksemal määral ka äriotstarbel. Andmed planeeringualale jäävate katastriüksuste kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuva katastriüksuse andmed

Adress	Katastritunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Vana-Narva mnt 5	44604:001:0237	23 078 m ²	tootmismaa 100 %
Vana-Narva mnt 5b	44604:001:0238	19 287 m ²	tootmismaa 100%

Planeeritav ala piirneb järgmiste tabelis 2 toodud katastriüksustega:

Tabel 2. Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed

Adress	Katastritunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Vana-Narva maantee L12	44601:001:0357	transpordimaa 100%
Vana-Narva maantee L10	44601:001:0354	transpordimaa 100%
Kaldase tee L2	44604:001:0265	transpordimaa 100%
Vana-Narva mnt 3	44601:001:0812	tootmismaa 85 %, ärimaa 15%
Paevälja tn 17	44601:001:0272	tootmismaa 100%
Kaldase tee 3	44601:001:0497	tootmismaa 80%, ärimaa 20%
Vana-Narva mnt 5a	44604:001:0031	tootmismaa 100% (alajaam)
Vana-Narva mnt 3a	44601:001:0567	tootmismaa 100% (alajaam)

Vana-Narva mnt 5 ja Vana-Narva mnt 5b kinnisasjal kehtib *Vana-Narva mnt 5 kinnistu detailplaneering*. Detailplaneeringu alusel on moodustatud kaks kinnisasja:

- Vana-Narva mnt 5b kinnisasja sihtotstarve on 100% tootmismaa ning alale nähti detailplaneeringuga ette kaks hoonet suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 5000 m². Hoonete lubatud korruselisus on 2 korrust. Vana-Narva mnt 5b kinnisasi on ehitisregistri andmetel hoonestamata (andmed seisuga november 2024), alal puuduvad tehnovõrgud. Väljaspool kinnisasja piiri 1 m kaugusel on veevarustuse liitumispunkt.
- Vana-Narva mnt 5 kinnisasja sihtotstarve on 100% tootmismaa ning alale nähti ette kaks hoonet suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 6232 m². Hoonete lubatud korruselisus on 2 korrust. Vana-Narva mnt 5 krunt on hoonestatud, kinnisasjal paikneb ehitisregistri andmetel lao- ja büroohoone (ehr kood 120215356) ehitisealuse pinnaga 4690,4 m². Kinnisasi on varustatud tehnovõrkudega.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11608 Vana-Narva maantee km 10,94-11,10, kust on tagatud juurdepääs planeeritavale alale. Riigitee aasta keskmine liiklussagedus on 7770 autot. Kehtiva Maardu linna üldplaneeringuga on arvestades väljakujunenud ehitatud keskkonda määratud lõigus Saha-Loo tee – Kombinaadi tänav riigitee 11608 Vana-Narva maantee kaitsevööndiks 10 m. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Vana-Narva maantee ja planeeritava ala vahele jääb muntsipaalomandis olev transpordimaa (Vana-Narva mnt L10 ja Vana-Narva maantee L12 kinnisasjad), kus paiknevad väljaehitatud asfaltkattega manööverdus- ja juurdepääsualad. Vana-Narva mnt 5 kinnisasi piirneb lisaks avalikult kasutatava Kaldase tänavaga. Kergliiklejate tarbeks on olemas paralleelselt Vana-Narva maanteega kulgev 4460041 Vana-Narva mnt kergliiklustee ja Kaldase tänavaga paralleelselt kulgev 4460040 Kaldase tee kergliiklustee.

Vana-Narva mnt 5 kinnisasjal on kehtiv detailplaneering osaliselt ellu viidud. Alale on rajatud 2-korruselise lao- ja büroohoone. Hoone kõrgus on maapinnast 10,7 m. Hoone on igast küljest ümbritsetud asfalteeritud teede ning parklatega. Kinnisasja põhjaosa on võsastunud, kus kasvavad erinevad paju liigid ning lepad.

Vana-Narva mnt 5b kinnisasja kesk- ja põhjaosa on võsastunud, valdavalt kasvavad erinevate paju liikide vahel harilikud lepad. Poole maa-alast moodustavad killustikkattega platsid. Vana-Narva mnt 5 kinnisasja kagupiiri lähedal on väike kraav.

Maa-ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel ei paikne planeeringualal ega selle vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitseks väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Tuginedes Maardu Linnavalitsuse 07.02.2024 korraldusele nr 83 ei ole vajadust läbi viia keskkonnamõtjude strateegilist eelhindamist (KSH). Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust kuna käesoleval juhul on tegemist üldplaneeringu realiseerimisega. Kavandatavad hooned ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandid ega vara.

Maa-ja Ruumiameti ehitusgeoloogia kaardirakendusest leitavate piirkonnas tehtud ehitusgeoloogiliste uuringute kohaselt paikneb planeeritav ala Põhja-Eesti alvaril. Aluspõhjaks on Kesk-Ordoviitsiumi lubjakivi (töö nr 494-01, MK Autobuss tehnohooldekeskus, koostatud OÜ REI Geotehnika poolt 2001.a). Loodulikuks pindmiseks kihiks 0,5 m paksune lubjakiviklibu sisaldav muld ja mullasegune klibu. Aluspõhi, keskordoviitsiumi lubjakivi lasub 0-0,5 m sügavusel maapinnast. Lubjakivikompleksi kogupaksus on 7-9 m. Selle all lamab ca 2 m paksuselt glaukonitlaavakivi ja ca 3,5 m paksuselt diktüoneemakiltkivi ning 26 m sügavaml ordoviitsiumi – kambriumi liivakivi.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Vana-Narva mnt 5b kinnisasi paikneb kemikaaliseadusest tulenevalt B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualas. Ohtlik ettevõtte (Alekon Cargo OÜ) paikneb Saha-Loo põik 4 (katastritunnus 44601:001:0453) kinnisasjal. Ohuala ulatus on 772 m. Ohtliku kaitise ohuala on ala, mille piires tekib kaitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale. Ettevõtte tegeleb väetistega (allikas: Maa-ja Ruumiameti kaardirakendus Ohtlikud kaitised, veevarustus, veeohutus);
- Vana-Narva mnt 5 kinnisasjal on olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid (vesi, kanalisatsioon, elektrimaakaabelliin, sademeveekanaliseerimine, sidekanaliseerimine).

2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud planeeringu joonisel nr 2 *Kontaktvööndi skeem*.

Planeeritav ala asub Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas, mis on hajusa hoonestusega ala, domineerib lai maanteekoridor, puudub kõrghaljastus, hoonete ehitusjoon on ebaühtlane ja tänavaruumis valdavalt tagaplaanile taandatud (vt foto 1). Piirkonnas tegutsevate ettevõtete peamised tegevusalad on seotud äri-, laomajanduse ja logistikaga. Siin asuvad ka mitmed potentsiaalset keskkonnamõju omavad ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted. Asukohast, infrastruktuurist ning toimivast ettevõtluskeskkonnast tulenevalt omab piirkond potentsiaali areneda logistika- ja tööstuspiirkonnaks. Kontaktvööndis olevad hooned on 2 kuni 3 korruselised äri-, tööstus- ja laohooned. Hoonete tootmisruumid on 1-korruselised, bürooruumid 2-korruselised. Hoonete kõrgused varieeruvad 11 m kuni 15,5 meetrini. Kinnisasjadel on valdavalt 1, harvem kuni 3 hoonet. Katusekalle on hoonetel valdavalt 0-20°, kontaktvööndis esineb nii viil- kui lamekatuseid. Hoonete välisviimistluses on kasutatud metalli (sh plekki ja profiiplekki).

Lähimad elumumaad jäävad planeeritavast alast ca 600 m kaugusele. Planeeritava alaga piirneval Kaldase tee 3 kinnisasjal asub 15 539,3 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoone (logistikakeskus). Vana-Narva mnt 3 kinnisasjal asub 8937,4 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoone (laohoone).

Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas on olemas ühistranspordiühendus, mis tagab liikumise nii Maardu linna siseselt kui ka ühenduse Tallinnaga. Lähim ühistranspordipeatus jääb ca 250 m kaugusele planeeringualast.



Foto 1 Vaade planeeringualale ja selle kontaktvööndile lõunasuunast. Allikas: Maa-ameti kaldaerofoto ID6763970, pildistatud 14.04.2024. Planeeritav ala on märgitud punase joonega.

2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala Vana-Narva mnt tööstuspiirkonda, planeeritavale alale on määratud äri- ja tootmise maa-ala juhtfunktsioon (ÄT) (vt skeem 1).

Üldplaneeringu kohaselt on mõistlik piirkonda arendada tööstus- ja logistikapargina, kus on lubatud keskkonnavalaseid normatiive järgides tegeleda nii tööstusliku, ärilise kui teenindusliku ettevõtlusega. Tootmise kavandamisel tuleb eelistada võimalikult väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogiat.

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on kuni 60%.
- Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa on 20%, millest osa kõrghaljastatakse.
- Hoonete kõrgus põhimahul on kuni 15 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt. Põhimahult kõrgemate hoonete kavandamisel tuleb koostada detailplaneering. Detailplaneeringuga kõrgema hoone planeerimine ei ole üldplaneeringuga vastuolus.

- Hea üldmulje saavutamiseks ja/või vaadete pehendamiseks tuleb kõrghaljastus rajada tänavapoolsele küljele.
- Parkimine lahendada omal krundil.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.



PLANEERITAV

TAUSTAINFO

Üldplaneeringu järgne maakasutus

	Väikeelamu maa-ala (EV)
	Korterelamu maa-ala (EK)
	Väikeelamu, äri ja ühiskondliku hoone maa-ala (EV/Ä/AA)
	Korterelamu, äri ja ühiskondliku hoone maa-ala (EK/Ä/AA)
	Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)
	Väikeelamu ning haljasala ja parkmetsa maa-ala (EV/HP)
	Äri ja tootmise maa-ala (ÄT)
	Keskuse maa-ala (C)
	Parkimisehitise maa-ala (LP)
	Ühiskondliku hoone maa-ala (AA)
	Puhke- ja virgustusehitiste maa-ala (PV)
	Haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP)
	Kalmistu maa-ala (K)
	Lükluse maa-ala (L)
	Sadama maa-ala (LS)

	Maardu linna piir
	Hoone / rajatis
	Katastriüksuse piir
	Veekogu
	Vooluveekogu
	Reoveekogumisala
	110 kV elektriliin
	Riigitee
	Kohalik tee/cratee
	Riigitee kaitsevöönd*
	Raudtee
	Kergliiklustee
	Olemasolev soojatrans
	Ohtlik ettevõtte koos ohualaga
	Tallinna lennuvälja kõrguspiirangud
	Kultuurimälestis
	Bussipeatus
	Kompostimisväljak
	Jäätmejaam

Skeem 1. Väljavõte kehtivast Maardu linna üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

3. Planeeringulahendus

3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringu üheks eesmärgiks on maa-alade ümberkruntimine. Vana-Narva mnt 5 kinnisasjast moodustatakse 1790 m² suurune krunt, mis liidetakse Vana-Narva mnt 5b kinnisasjaga. Moodustuvad krundid pos 1 ja pos 2, mille pindala ning maakasutuse sihtotstarbed on toodud tabelis 3 ja joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

Tabel 3. Maakasutus

Planeeringueelne				Planeeringujärgne		
Katastriüksuse nimi	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Kruntimise vaheetapp	Krundi nr	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Vana-Narva mnt 5b 44604:001:0238	19 287 m ²	tootismaa 100%	Vana-Narva mnt 5 kinnisasjast moodustatud krunt liidetakse +1790 m ²	Pos 1	21 077 m ²	äri- (0-100%) ja tootismaa (0-100%)
Vana-Narva mnt 5 44604:001:0237	23 078 m ²	tootismaa 100%	moodustatakse -1790 m ² krunt	Pos 2	21 288 m ²	äri- (0-100%) ja tootismaa (0-100%)

Kruntide sihtotstarbed vastavalt maakatastriseadusele:

- Ärimaa on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa;
- Tootismaa on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Krundile pos 1 ja pos 2 on määratud ehitusõigus kuni 2 äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks. Ehitusõigusega lubatud hoonestus on lubatud püstitada hoonestusala piirides, mille täpsem lahendus tuleb koostada eraldi projektiga. Planeeringu joonisel nr 4 *Põhijoonis* on näidatud hoonete võimalik illustreeriv asukoht ning suurus, mis suhestub olemasolevate naaberhoonete ehitisealuste pindadega. Projekteerimise käigus võib hoonete suurus suurenedada, väheneda ning ümber paigutada. Kruntide ehitusõigus on esitatud tabelina joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus.

3.2. Kruntide hoonestusala

Planeeringuga on määratud hoonestusala, mille piires on lubatud rajada ehitusõigusega ette nähtud hoone. Planeeritud hoonestusala ulatuses on lubatud ka maa-alune hoonestamine. Väljapoole hoonestusala võib rajada tehnovõrke ja -rajatisi. Hoonestusala määramisel on arvestatud piisava vahemaaga olemasolevast hoonestusest, et tagada tuleohutuskuj.

Hoonestusala on seotud krundi piiridega ning on kujutatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on krundil pos 1 ja pos 2 lubatud vastavalt EHS ilma ehitusloata püstitada ehitisealuse pinnaga 0-20 m² ja kuni 5 m kõrgeid hooneid (arvu ei määrata). Võimalike hoonete kavandamisel peab arvestama, et need on lubatud kavandada ainult planeeritud hoonestusalale.

3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääsud krundile pos 1 ja pos 2 on ette nähtud 11608 Vana-Narva maantee olemasolevate ristumiskohtade kaudu km 10,94 ja 11,12. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei planeerita.

Pos 1 juurdepääs on lisaks üle munitsipaalomandis oleva Vana-Narva maantee L10 (katastritunnus 44601:001:0354) kinnisasja, pos 2 juurdepääs on üle munitsipaalomandis oleva Vana-Narva mnt L12 (katastritunnus 44601:001:0357) kinnisasja. Olemasolevad juurdepääsud kinnisasjadele säilivad.

Perspektiivne täiendav juurdepääsu asukoht on näidatud krundile pos 2 Kaldase teelt. Täiendav juurdepääs tuleb välja ehitada vajadusel ja koos täiendava ehitusõiguse realiseerimise korral. Juurdepääsu asukoht täpsustub hoone ehtusprojekti käigus.

Planeeringuga on kavandatud juurdepääsud ka kergliiklejatele, mis on seotud maanteega paralleelselt kulgeva olemasoleva kergkliiklusteega.

Parkimisarvutus on koostatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Lubatud on nii hoone sisene kui väline parkimine, mis peab toimuma ainult oma krundil. Riigiteel parkimist või tagurdamist ei ole kavandatud. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on alal tegemist tootmismaa sihtotstarbega ning käesoleva detailplaneeringuga soovitakse muuta krundi piire ning suurendada ehitisealust pinda. Sellest lähtuvalt on planeeringu põhijoonise illustratiivse lahenduse koostamisel arvestatud, et kruntidele tuleb 100% tootmismaa sihtotstarve. Tööstusettevõtete ja ladude parkimismatiiv on 1/250 suletud brutopinna kohta. Juhul, kui alale kavandatakse ka ärifunktsioon, arvestada parkimismatiiviga 1/90 suletud brutopinna kohta (uus asutus väikese külastajate arvuga).

Planeeringukohane parkimisarvutus on toodud tabelis 4. Täpne parkimislahendus ja kohtade arv selgub hoone projekteerimisel. Planeeringuga lubatud ehitusõigust saab rakendada mahus, mis tagab hoone kasutusotstarvetest tuleneva parkimisvajaduse.

Tabel 4. Parkimisarvutus tööstusettevõtte ja ladude kohta

Pos nr	Võimalik hoonete suletud brutopind	Parkimisnorm	Normijärgne arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1	11629 m ²	1 koht /250 suletud brutopinna kohta (m ²)	11629 m ² / 250 =47	47
Pos 2	8376 m ²	1 koht / 250 suletud brutopinna kohta m ²	8376 m ² / 250 =34	40

Parklates peab iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile, kõigis parklates, kus kohtade arv on 20 kuni 50, peab olema kavandatud vähemalt üks koht puuetega inimese sõidukile.

Planeeritud juurdepääs kruntidele ja parklad on kavandatud asfaltkattega, pinnakallete andmed täpsustatakse tee ja parklate projekti koosseisus, mille projekteerimine peab lähtuma heast tasemest. Katendite tüübid ja ulatus täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis, mille koosseisus antakse ka sademetevee ärajuhtimise lahendus projekteeritud kõvakattega pindadelt.

Jalakäijate liikumine krundi siseselt tuleb lahendada hoonete ehitusprojekti koosseisus. Jalakäijate liikumine eraldada autode liiklusest. Kõnniteede projekteerimisel arvestada vähemalt 1,5 m laiuste teedega.

3.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

- Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Välisviimistluses on lubatud kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, kivi, keraamilist plaati. Fassaadidel ette näha vähemalt kahe erineva materjali kasutamine;
- lubatud katusetüüp ja kalle: vaba;
- katusekatte materjalid: profiil- või valtsplekk, kivi, eterniit, lamekatustel bituumenkate;
- hoone lubatud suurim kõrgus 18 m;
- hoone lubatud suurim korruselisus 4;
- krundile on lubatud rajada piirdeaed kõrgusega kuni 2 m (võrkaed või metallpiire), läbipaistmatud piirded ei ole lubatud. Lubatud on kasutada läbipaistmatut soklit maksimaalse kõrgusega 0,5 m. Piire peab sobima hoone arhitektuuriga. Piirded ei tohi avaneda tänava poole.

Ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuvenergia rakendamise potentsiaali. Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on kogu Maardu linna territooriumil soositud päikeseenergia kasutuselevõtt.

Eeltoodust lähtuvalt on projekteerimisel lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuurseesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad), et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikesepaneelid ei tekita kõrval olevatele hoonetele valgusreostust;
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

3.5. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.

Olemasolev haljastus (nii pöösastik kui osaline kõrghaljastus) paikneb valdavalt planeeritava krundi pos 1 kesk- ja põhjaosas ning pos 2 põhjaosas. Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele tuleb haljasalaks planeerida 20% krundi pinnast, osa sellest kõrghaljastada. Suure tõenäosusega ei ole krundi pos 1 keskosas olevaid puid võimalik säilitada, kuna jäävad hoone ehitamisele ette. Nimetatud puud kuuluvad likvideerimisele. Krundi pos 1 ja pos 2 põhjosas olevad puud säilitada võimalikult suures osas.

Planeeritud haljasmaade põhimõtteline illustreeriv lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Joonisel näidatud lahendust on lubatud hoone ja teede projekteerimise käigus muuta. Uute puittaimede istutamiseks on sobilikud hoonestusest ja teedest vabaks jäävad alad ning krundipiiri äärsed alad, kus on piisavalt valgust ning kasvuruumi. Samuti on soovitatav liigendada parklad haljastusega. Täpne haljastuse lahendus (puud, hekid) antakse hoonete projekteerimisel.

Mistahes kaevetööde teostamisel tuleb kindlasti arvestada olemasolevate puu juurte ulatusega, et neid mitte vigastada. Puude likvideerimisel tuleb arvestada Maardu Linnavolikogu 29.03.2011 määruses nr 48 *Raieloa tingimused ja kord Maardu linnas* toodud nõudeid.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38,48 kuni 40,18. Planeeringus maapinna kõrgusmärke ei muudeta. Kruntide täpne vertikaalplaneerimine koostatakse hoonete, teede ja parklate projektidega lähtudes projekteeritava hoone suurusest, konfiguratsioonist, sõidu- ja parkimisalade täpsest asukohast. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevete valgumist naaberkinnisasjadele.

3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga. Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoone täpne asukoht ja vajalikud võrguhulgad, võib olla vajalik tellida võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused. Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Vana-Narva mnt 5 kinnisasi on varustatud tehnovõrkudega, detailplaneeringuga ei kavandata uusi tehnovõrkude liitumisi. Samuti ei suurendata detailplaneeringuga olemasolevaid mahte, mis on kavandatud põhiprojektiga nr 20-18 „Lao- ja büroohoone“ (koostaja Konsept Arhitektuuribüroo OÜ, 2020).

Tehnovõrkude projektide koostamisel, 11608 Vana-Narva maantee piirides või tee kaitsevööndis, juhinduda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“.

Tehnovõrkude lahendus on toodud joonisel nr 5 *Tehnovõrgud*.

3.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise väljaarendamine toimub Maardu linnas vastavalt arengukavale *Maardu linna ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava 2020-2033*. Maardu linn kuulub AS-i Tallinna Vesi teenusepiirkonda. Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise planeerimise aluseks on AS-i Tallinna Vesi tehnilised tingimused 06.05.2024 PR/2417868-1.

Veevarustus. Olmevesi on krundi pos 1 lahendatud Vana-Narva mnt L10 kinnisasjal olevast veetorust De200, millest kulgeb De63 läbimõõduga torustik krundini pos 1. Krundi piirist 1 m kagusel on olemas liitumispunkt veega. Veega liitumine on rajatud Reaalprojekt OÜ poolt koostatud *Vana-Narva mnt 3 kinnistu veevarustusega liitumise tööprojekt* (töö nr P20038) alusel. Orienteeruv veetarve krundil pos 1 on 2,5 m³/d. Arvestatud on, et planeeritud hoones viibib kokku 50 töötajat, kes vajavad olmevett ning võimalik tootmistegevus ei vaja oma tegevuseks täiendavat vett.

Krundil pos 2 on olemas liitumine veega. Olemasolev veetarbimine on 1,4 m³/d. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat olukorda.

Reoveekanaliseerimine. Krundi pos 1 reovesi (0,5 l/s) juhitakse Vana-Narva maanteel olevasse De400 kanalisatsioonitorusse. Orienteeruv reovee kogus planeeritaval alal on 2,5 m³/d. Liitumispunkt kanalisatsiooniga on planeeritud 1 m kaugusele pos 1 krundi piirist.

Krundil pos 2 on olemas liitumine kanalisatsiooniga. Kanalisatsiooni olmevete kogus on 1,4 m³/d. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat olukorda.

Sademevesi. Sademevesi planeeritud krundidel tuleb käidelda planeeringuala piires. Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Sademevett mitte juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Sademevee juhtimine kanalisatsioonitorusse on keelatud. Sademeveeallikateks on hoonete katused, kõvakattega alad ja haljasalad.

Krundil pos 1 ja pos 2 tekkivad sademeveed on ennekõike nähtud immutada krundi piires olevatel haljaspindadel, kasutada võib sademevee immutusplokkide, sademevee mahuteid, sademevee immutustunneleid või muid immutussüsteeme. Hoone katusele tulevat sademevett võib koguda ning kasutada hoonesiseselt. Parklates ja teedel kogunev sademevesi on potentsiaalselt saastunud sademevesi. Parklad tuleb varustada liiva- ja õlipüüduritega ning puhastatud sademevett võib juhtida immutussüsteemi (sademevee immutuskassetitesse).

Õli- ja liivapüüduuri rajamisel tuleb arvestada ja tagada puhastusmasina ligipääs püüduuri teenindamiseks. Õli-liivapüüduuri täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Sademevee prognoositav maht ning käitlemise lahendus täpsustatakse mahulise projekteerimise staadiumis.

Tagatud peab olema krundi sademevee mittevõlgumine naaberkinnisasjadele.

Vana-Narva maanteel on olemas sademeveetrass, mis on planeeringu koostamisel ajal peremehetu. Krundi pos 2 sademeveed juhitakse hetkel tänavamaal olemasse torustikku. Arvestades, et torustikul puudub omanik, ei tohi sademevett torustikku juhtida. Kui Maardu linn algatab toru peremehetuks tunnistamise menetluse ja leiab torustikule omaniku, on võimalik liituda tänavamaal oleva torustikuga. Võimaliku lahendusena juhitakse krundi pos 1 sademeveed krundil pos 2 olemasse torustikku ning sealt tänavamaal olemasse sademeveekanalisatsiooni.

3.6.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 06.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 471700. Krundi pos 1 toide on ette nähtud olemasolevast alajaamast 4436:(Maardu), mis asub Vana-Narva mnt 5a kinnisasjal. Planeeritud krundi pos 1 peakaitse suurus on 3 x 100A.

Krundi pos 1 elektrivarustuseks on planeeritud olemasoleva alajaama läänepoolse seina äärde 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. 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. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Krundi pos 2 elektrivarustus saadakse olemasolevast alajaamast 4436:(Maardu), olemasoleva liitumiskilpi asub alajaama idaküljel.

3.6.3. Soojusvarustus

Vastavalt *Maardu linna energiamajanduse arengukavale 2017-2027* (Maardu Linnavolikogu 23.01.2018 määrus nr 3) on Vana-Narva mnt äärne tööstuspiirkond varustatud maagaasiga ning rajatud on maagaasivõrk. Planeeritud hoone kütmine on võimalik maagaasi toitel.

Planeeritud krundi pos 1 soojavarustus on lahendatud AS-i Gaasivõrk poolt 22.04.2024 väljastatud tehniliste tingimuste nr 3-6/110-24 kohaselt. Gaasiga varustamiseks on planeeritud B-kategooria gaasitorustik alates Vana-Narva mnt L10 kinnisasjal olevast torust PE80 124x11,4 mm. Krundi pos 1 piirist 1 m kaugusele on ette nähtud liitumispunkt.

EhS § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb enne töödega alustamist esitada AS-ile Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-il Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.

Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas

väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.

Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.

Krundi pos 2 kütteks kasutatakse gaasikatelt, mis paikneb olemasoleva hoone 1. korruse katlaruumis.

3.6.4. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38826338. Planeeritud krundi pos 1 piirini on planeeritud sidekanalisatsioon algusega sidekaevust nr 8043 Vana-Narva maanteel.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Sidevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus. Sidekaev ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale.

Telia Eesti AS-i sideehitiste (sidekanal, kaablid ja jaotusseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt *Asjaõigusseaduse rakendamise seadusele* § 15. Asenduseks ehitatavad sideehitised jäävad Telia-Eesti AS-i omandisse. Sideehitiste kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tööde lõppedes esitada dokumentatsioon Telia ehitaja portaali geopank.elion.ee. Täiendav info nõuete kohta paikneb aadressil: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule>.

Krunt pos 2 on varustatud sidevarustusega Kaldase teel olevast sidekaevust. Planeeritud uue hoone sidevarustus lahendatakse olemasoleva hoone 2. korruse serveriruumist.

3.7. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud normatiivsele kaugusele krundipiirist ning olemasolevast naaberhoonestusest. Hoonestusala sidumine krundipiiridega on nähtav joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

Planeeritud tegevus krundil pos 1 ja pos 2 liigitub tuleohutuse järgi VI (tööstus- ja laohooned) kasutusviisi alla. Planeeritud hoonete tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel olema nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht. Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga

sõidetavaid teid. Minimaalne vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s ning see peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Lähim olemasolev hüdrant nr 2915 asub Maa-ja Ruumiameti kaardirakenduse *Ohtlikud käitised, vesivarustus, veeohutus* kohaselt Kaldase teel Kaldase tee 2 (katastritunnus 44604:001:0221) kinnisasja ees, mis jääb ca 60 m kaugusele krundi pos 2 hoonestsusalast ning tagab vooluhulga 10 l/s. Hüdrandi asukoht on näidatud joonisel nr 4 *Põhijoonis* ja nr 5 *Tehnovõrgud*.

Vana-Narva mnt 3 ehitusprojekti raames on kavandatud maa-alune tuletõrjehüdrant Vana-Narva mnt 3 (katastritunnus 44601:001:0812) kinnisasja sissesõidu tee äärde, millele tagab AS Tallinna Vesi maksimaalselt 10 l/s väliskustutusvett (asukoht näidatud joonisel nr 4 *Põhijoonis* ja nr 5 *Tehnovõrgud*). Hüdrant jääb krundile pos 1 kavandatud hoonest ca 70 m kaugusele ning krundi pos 2 hoonest ca 150 m kaugusele.

Lisaks on krundile pos 1 on kavandatud aastaringselt kasutatavad tuletõrjeveemahutid ning tänavamaale kuivhüdrant veevõtuks. Hüdrandi kaugus jääb krundile pos 1 kavandatud hoonest ca 40 m ja krundile pos 2 kavandatud hoonest ca 124 m kaugusele. Tuletõrjeveemahutite täitmine toimub veevõrgust. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse ehitusprojekti lähtudes hoone suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusest, kusjuures kui suures hoones on erineva eripõlemiskoormusega tuletõkkeseptsioonid, arvestatakse ainult nende tuletõkkeseptsioonidega, mille pindala on üle 200 m². Mahutite vajadus, vajalik mahutavus ja täpne asukoht määrata hoone ehitusprojekti.

Päästeautode juurdepääs kruntidele on tagatud avaliku kasutusega Vana-Narva maanteelt.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt (siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*).

3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevusriske on võimalik vähendada territooriumi piiritlemisel aiaga ja turvafirma teenuse kasutamisel. Projekteerimisel tuleb ette näha parklate ja sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustatus ning hoone/territooriumi lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Tootmisega mitteseotud inimeste pääs alale peab olema kontrollitud ja piiratud. Soovitatav on kasutada videovalvet.

3.9. Keskkonnatingimuste seadmine

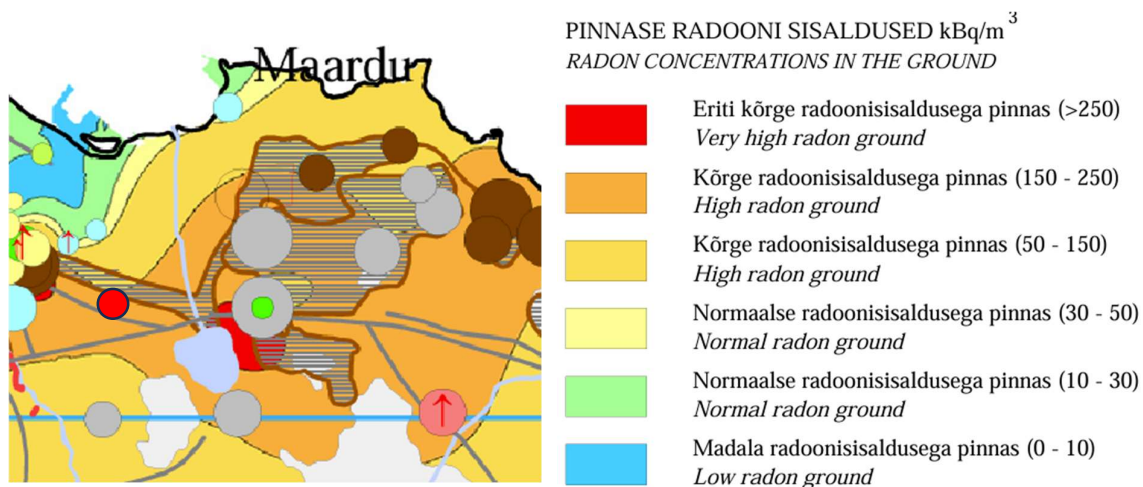
Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara. Tootmise kavandamisel tuleb eelistada võimalikult väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogiat. Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde teostamisel kaasnevaid mõjusid saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine.

Koostatud planeeringu puhul on tegemist planeeritava äri- ja tootmisalaga, mis piirneb suure liikluskoormusega riigiteega (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 7770 autot). Hoone projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Kavandatud hoonete projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardit EVS 842:2003 *Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*. Teepoolsetel akendel soovitavalt kasutada 3x klaaspakette ja müra summutavaid aknaraame ning helipidavamaid piirdekonstruktsioone;
- rakendada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* kirjeldatud nõudeid;
- siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud normtasemeid. Määruses on toodud büroohoone müra normtasemeks päeval mitte üle 40 dB, teenindusruumides mitte üle 50 dB;
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks;
- hoone projekteerimisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded* tooduga. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks;
- planeeritav ala jääb kaitsmata (väga kõrge reostusohtlikkus) põhjaveega alal. Sellest tulenevalt on oluline liituda ühistrassidega (vesi ja kanalisatsioon), et vältida võimalikku reostust. Omapuhastid ei ole lubatud;
- sademevee käitlemisel kasutada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Krundil pos 1 ja pos 2 tekkivad sademeveed saab osaliselt immutada haljaspindadel. Hoone katusele tulevat sademeveet võib koguda ning kasutada hoonesiseselt. Parklates ja teedel kogunev sademevesi on potentsiaalselt saastunud sademevesi. Parklad tuleb varustada liiva- ja õlipüüduritega ning puhastatud sademevesi juhitakse immutussüsteemi (sademevee immutuskassetidese). Täpne sademevee käitlemise lahendus tuleb anda hoone projekteerimise käigus;
- kogu Maardu linna territooriumil on soositud päikeseenergia kasutuselevõtt. Arvestada tuleb, et päikesepaneelide peegeldus ei häiriks piirnevaid kinnisasju;
- olmejäätmete kogumine on lahendatud vastavalt jäätmeseadusele ja Maardu linna jäätmehoolduseeskirjale. Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine on korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs;
- liiklusest tulenevad (k.a ehitusaegne liiklus) müra- ja vibratsioonitasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud piirväärtustele;
- inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Harjumaa pinnase radooniriski kaart (vt skeem 2) näitab, et planeeritav ala asub kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal (150kBq/m^3 - 250kBq/m^3). Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr 19 *Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi*

ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase.



Skeem 2. Väljavõtte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase täpina. Allikas: Eesti Geoloogiateenistus

- Planeeritud krunt pos 1 paikneb kemikaaliseadusest tulenevalt B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Alekon Cargo OÜ) ohualas. Ohtlik ettevõtte paikneb Saha-Loo põik 4 (katastritunnus 44601:001:0453) kinnisasjal. Ettevõtte tegeleb erinevate kaupade hoiustamise, ümberlaadimise, transiitkaubandusega. Maa-ja Ruumiameti ohtlike käitiste kaardirakenduse infona on välja toodud, et Alekon Cargo OÜ ohuala põhjustavad väetised. Ohuala ulatus 772 m.

Peamisteks õnnetuse tüüpideks võivad antud juhul olla:

- ammooniumnitraadi lekkega kaasnev keskkonnareostus;
- ammooniumnitraadi plahvatus;
- tulekahju ammooniumnitraadi osalusel.

Vaadates Maa-ja Ruumiameti kaardirakendust võib eeldada, et sündmus võib toimuda ligikaudu kohas, kuhu on kaardil tehtud mäрге. Antud asukohast on sirgjooneliselt planeeritud krundi piirini ca 570 m. Plahvatuse ülerõhkude puhul on kõige suurema ohuala ehk Ro* tsooni piir ja järgmise ohuala ehk Rv* tsooni piir 332 m (Rv on ca 0,43 Ro ja antud juhul 0,43 x 772 m = 332 m).

Ohualade määratlusi vaadeldes võib väita, et 570 m kaugusel saavad tekkida väiksemad kahjustused (näiteks aknaklaaside purunemine). Planeeringuliste või ehituslike erimeetmete rakendamine Ro alas ei ole vajalik

*(Rv ehk väga ohtlik ala – ohuala osa, milles on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul võimalik inimese hukkumine ning ehitise kahjustused selle mahust vahemikus 1%–49%, tähistatakse raadiusega Rv).

*(Ro ehk ohtlik ala – ohuala osa, milles võib õnnetuse ohtlik väljund tekitada inimesele tervisekahjustusi ning ehitisele kergeid kahjustusi).

3.10. Servituudi seadmise vajadus

Servituudid (sh isiklikud kasutusõigused) seatakse asjaõigusseaduses sätestatud korras. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.

Planeeringualal tuleb vajadusel seada järgmised isiklikud kasutusõigused ja servituudid:

- Vana-Narva mnt 5a (katastritunnus 44604:001:0031) kinnisasjale on vaja seada isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektrirajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks;
- Vana-Narva mnt L10 (katastritunnus 44601:001:0354) kinnisasjale on vaja seada isiklik kasutusõigus Telia AS-i kasuks siderajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks;
- Vana-Narva mnt L1 (katastritunnus 44601:001:0353) kinnisasjale on vaja seada isiklik kasutusõigus Telia AS-i kasuks siderajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks;
- Vana-Narva mnt L10 (katastritunnus 44601:001:0354) kinnisasjale on vaja seada isiklik kasutusõigus AS-i Tallinna Vesi kasuks vee- ja kanalisatsioonirajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks;
- Vana-Narva mnt L12 (katastritunnus 44601:001:0357) kinnisasjale on vaja seada isiklik kasutusõigus AS-i Tallinna Vesi kasuks vee- ja kanalisatsioonirajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks;
- Vana-Narva mnt L10 (katastritunnus 44601:001:0354) kinnisasjale on vaja seada isiklik kasutusõigus AS-i Gaasivõrk kasuks gaasirajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks;
- krundile pos 2 tuleb seada servituut sademevee juhtimiseks krundi pos 1 igakordse omaniku kasuks sademeveetorustiku ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ning rekonstrueerimiseks.

Põhimõtteline servituutide seadmise vajadus planeeringualal on kajastatud joonisel nr 5 *Tehnovõrgud*.

Tehnovõrkude isiklikud kasutusõigused seatakse kaitsevööndite ulatuses.

3.11. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Planeeritud lahenduse elluviimisel (projektlahenduste koostamisel) tuleb välistada negatiivsed mõjud looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada lahendused, mis ei põhjusta kolmandatele osapooltele kahjusid. Tekitatud kahjud hüvitab kinnisasja igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Koostatavad ehitusprojektid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi ning vastama Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ja projekteerimismõistetele.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeritud hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnisasjade moodustamine, tehnovõrkude väljaehitamine koos liitumispunktidega koostöös tehnovõrgu valdajatega.

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele. Äri- ja/või tootmismaa krundi pos 1 ja pos 2 ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Perspektiivne täiendav juurdepääsu asukoht on näidatud krundile pos 2 Kaldase teelt. Täiendav juurdepääs tuleb välja ehitada vajadusel ja koos täiendava ehitusõiguse realiseerimise korral.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

B – Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Jrk nr	Koostöö kuupäev ja number	Asutus/isik	Koostööd teinud isiku nimi ja ametinimi	Koostööd töendava dokumendi asukoht	Koostöö tingimus / tulemus
1.	11.06.2025	Päästeamet	Dmitri Peterson	Planeeringu lisade kaust	Kooskõlastatud märkusteta.
2.	20.06.2025	Transpordiamet	Tiit Harjak	Planeeringu lisade kaust	<p>Kooskõlastatud märkustega, mis on lisatud seletuskirja :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnovõrkude projektide koostamisel, tee piirides või tee kaitsevööndis, juhinduda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“. - Transpordiamet ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks. <p>Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. <p>Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.</p>
3.	20.03.2025 nr 5879631966	Elektrilevi OÜ	Maie Erik	Planeeringu lisade kaust	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
4.	24.03.2025 nr 39530628	Telia Eesti AS	Arvo Sepp	Planeeringu lisade kaust	<p>Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.</p>

					<p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevõndis tegutsemiseks.</p> <p>Sideehitise kaitsevõndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</p> <p>Kooskõlastus kehtib kuni 23.03.2026</p>
5.	01.04.2025 PR/2511529-1	AS Tallinna Vesi	Rainer Viir	Planeeringu lisade kaust	<p>Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. - Ehitusprojekti koostamiseks taotleda ASTV-le tehnilised tingimused. <p>AS-i Tallinna Vesi arvamus kehtib 2 aastat.</p>
6.	14.04.2025 nr 3-7/430-25	AS Gaasivõrk	Tanel Kerner	Planeerigu lisade kaust	<p>Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistustisest) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas.</p> <p>Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring.</p> <p>AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevõndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevõndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk eposti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevõndis tegutsemiseks.</p> <p>Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala</p>

					<p>registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.</p> <p>Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.</p>
--	--	--	--	--	--

C – Joonised