

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJALID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.

- 1.1.1. Planeerimisseadus;
- 1.1.2. Harju Maakonna planeering 2030+;
- 1.1.3. Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42;
- 1.1.4. Maardu Linnavalitsuse 20.09.2022.a korraldus nr 533 „Saha-Loo tee 5 ja Saha-Loo tee 5a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- 1.2.1. Teeseadus;
- 1.2.2. Jäätmeseadus;
- 1.2.3. Looduskaitseadus;
- 1.2.4. Rahvatervise seadus;
- 1.2.5. Tuleohutuse seadus;
- 1.2.6. Turvaseadus;
- 1.2.7. Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- 1.2.8. EVS 812-4:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus;
- 1.2.9. EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus;
- 1.2.10. Majandus - ja taristuministri määrus nr 55, 03.06.2015 „Energiatõhususe miinimumnõuded“;
- 1.2.11. Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest“;
- 1.2.12. Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- 1.2.13. EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- 1.2.14. Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- 1.2.15. Maardu linna heakorra eeskiri;
- 1.2.16. Maardu linna jäätmehoolduseeskiri;
- 1.2.17. Naabruses paiknevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud:
Peterburi tee 105 kinnistu ning lähiala detailplaneering, kehtestatud Maardu Linnavalitsuse 16.05.2017 korraldusega nr 339;
Saha-Loo tee 5b kinnistu ning lähiala detailplaneering, kehtestatud Maardu Linnavalitsuse 05.06.2018 korraldusega nr 475.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- 1.3.1. Geodeetiline alusplaan, koostanud OÜ Ankord, töö nr 3353 12.02.2023.a
- 1.3.2. Ohutuse hinnang Saha-Loo tee 5 ja Saha-Loo tee 5A kinnistute detailplaneeringus kavandatud tegevustele, Evox OÜ töö EXH-7.04.21 11.02.2024

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata kinnistutele ehitusõigus ja hoonestustingimused laohoonete ja tootmishoonete hoonete püstitamiseks, lahendada juurdepääsude, parkimise, haljastuse ja servituutide seadmise küsimused. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,99 ha.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Maardu linna Vana-Narva maantee tööstuspiirkonnas.

Mõlemad planeeritavad kinnistud on hoonestatud (kaar- ja viilhallid), kinnistute keskosad on asfalt- või killustikkattega, servad on haljastatud. Planeeritavate kinnistute idaserva jäävad Enefit Green AS-i Iru elektrijaama maa-alused survetorustikud.

Planeeritava ala piirinaabrid on Jaama tee 6, Jaama tee 7 ning Jaama tee 8 kinnistud.

Jaama tee 6 kinnistul paikneb metallkonstruktsioonide koostetsehh.

Jaama tee 7 kinnistul tegutseb AS-i Liwathon E.O.S Trendgate terminal, kus toimub vedelate naftasaaduste laadimine, hoiustamine ja transiitveo korraldamine. Mahutipargis on kokku 12 maapealset mahutit kogumahuga 249 000 m³. Planeeritavad Saha-Loo tee 5 ja 5a kinnistud jäävad tervikuna Trendgate terminali ohuala sisse. Ohu liigiks on soojuskiirgus ja ülerõhk.

Jaama tee 8 on hoonestamata, kuid kinnistul kehtib Peterburi tee 105 kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega on Jaama tee 8-le määratud ehitusõigus kuni 4-korruselise tootmishoone püstitamiseks.

Saha-Loo tee 5 ja Saha-Loo tee 5a kinnistud jäävad tervikuna ka Alekon Cargo OÜ ohualasse. Alekon Cargo OÜ-l on luba hoiustada Saha-Loo põik 4 kinnistul väetisi kokku umbes 4000 tonni ulatuses. Ohuala raadiuseks on 772 m ning ohu liigiks ülerõhk.

Juurdepäas planeeringualale toimub läbi Jaama tee 6 kinnistu, millele on seatud teeservituut Saha-Loo tee 5 ja Saha-Loo tee 5a kinnistute kasuks.

Address: Saha-Loo tee 5, Maardu linn, Harju maakond

- Katastritunnus: 44604:001:0037
- Sihtotstarve: Tootmismaa 100%
- Ruumikuju pindala: 4581 m²
- Kinnistul paiknevad hooned ja rajatised
 - Kaarhall (ehitisregistri kood 116063660)
 - Viilhall (ehitisregistri kood 116058082)
 - Survekanalisatsioon
 - Soojatorustik
 - Drenaazitorustik

Address: Saha-loo tee 5a, Maardu linn, Harju maakond

- Katastritunnus: 44601:001:0026
- Sihtotstarve: Tootmismaa 100%
- Ruumikuju pindala: 5352 m²
- Kinnistul paiknevad hooned ja rajatised
 - Kaarhall (ehitisregistri kood 116057465)
 - Survekanalisatsioon
 - Soojatorustik
 - Drenaazitorustik

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on maakasutus piirkonnas äri ja tootmise maa (AT). Äri – ja tootmise maa-ala on erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatise juhtotstarbega ala. Segafunktsioon võimaldab maa-alal paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustatavatest arengusoovidest ja vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna (Maardu linna üldplaneering).

Saha-Loo tee 5 ja Saha-Loo tee 5a detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Kruntide maakasutuse valdavaks sihtotstarbeks on detailplaneeringuga määratud laohoone ja tootmishoonete maa, vastav katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa. Saha-Loo tee 5 kinnistul võib 5% ulatuses olla ka äripindu. Planeeritava ala asub tööstuspiirkonnas, mille üks dominantsemaid maamärke on Iru Elektriyaam. Piirkonnas asuvad mitmed laondusega ja tootmisega tegelevad ettevõtted. Detailplaneeringuga

määratud maaksustus ning hoonemahud sobituvad ümbruskonda jäädes teiste suuremamahuliste hoonete ja rajatiste kõrval pigem isegi märkamatuks. Nimelt varjab Saha-Loo tee poolt kavandatud hoonestust olemasolev metallkonstruktsioonide koostetsehh, mille ehitisealune pind on 8007 m², teisele poole planeeritavat ala jääb 12-st mahutist koosnev maapealne mahutipark, mille maapealne kogumaht on 249 000 m³. Planeeritava ala lähiümbruses on kaks kehtivat detailplaneeringut:

- Peterburi tee 105 kinnistu ning lähiala detailplaneering
- Saha-Loo tee 5b kinnistu ning lähiala detailplaneering

Saha-Loo tee 5b ja lähiala detailplaneeringuga määratud valdavad maakasutuse sihtotstarbed on tootmishoone maa ja laohoone maa. Peterburi tee 105 ja lähiala detailplaneeringu järgsed sihtotstarbed jagunevad tootmismaa ja ärimaa vahel, olles ärimaa ülekaaluga Saha-Loo tee ääres ning tootmise ülekaaluga Saha-Loo teest eemal.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletakse Saha-Loo tee 5a kinnistut (detailplaneeringus krunt pos.1) ja Saha-Loo tee 5 kinnistut (krunt pos.2). Kinnistute piire ei muudeta. Detailplaneeringuga määratakse kruntidele ehitusõigus lao- ja tootmishoonete püstitamiseks, lahendatakse tehnovõrkudega varustus, liikluskorralduse, parkimise ning haljastuse põhimõtted, sätestatakse keskkonnaalased tingimused ja määratakse servituutide vajadused. Krundil pos.2 paiknevates hoonetes võib olla ka äripindu (kuni 5%) Kruntide hoonestustingimused on antud joonisel DP-04.

Andmed kruntide moodustamiseks

Pos. nr	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse kinnistutest (nr) või riigimaale	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (m ²)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	T 100	5352	Saha-Loo tee 5a kat.nr. 44604:001:0026	-	Tootmismaa
2	T 95 / Ä5	4581	Saha-Loo tee 5 kat.nr. 44604:001:0037	-	Tootmismaa

5.1.1. Kavandatud kruntide ehitusõigus (vt ka joonis nr DP-04):

Pos nr 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Laohoone ja tootmishoone maa
Krundi planeeritud suurus:	5352 m ²
Täisehituse %	50 %
Suurim ehitusalune pind:	2676 m ²
Suurim lubatud brutopind:	3500 m ²
Hoonete arv krundil :	2
Hoone maks. korruselisus (maapealne / maa-alune):	2/-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 16m
Parkimiskohtade arv (kavandata / normatiivne):	23 /23
Haljastuse %	20%

Pos nr 2

Krundi kasutamise sihtotstarve 1:	Laohoone ja tootmishoone maa (95%)
Krundi kasutamise sihtotstarve 2:	Kontori- ja büroohonemaa (5%)
Krundi planeeritud suurus:	4581 m ²
Täisehituse %	50 %
Suurim ehitusalune pind:	2290 m ²
Suurim lubatud brutopind:	3000 m ²
Hoonete arv krundil :	2
Hoone maks. korruselisus (maapealne / maa-alune):	2/-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 16m
Parkimiskohtade arv (kavandata / normatiivne):	20 /20
Haljastuse %	20%

5.1.2. Üldised arhitektuurinõuded kruntidel pos 1 ja 2

Hoonestusviis:	Lahtine
Lubatud katusekalded:	∠0 ⁰ kuni ∠20 ⁰
Katuseharja suund:	Risti või paralleelne krundi pikema küljega
Välisviimistlusmaterjalid:	Fassaadid: kasutada kestvaid naturaalseid materjale, krohv, betoon, tellis, looduskivi, puit, metall Katused: rullmaterjal, plekk, kaasaegne eterniit
Piirde:	Piirde suurim lubatud kõrgus maapinnast on 2,0m

Suletud brutopinnata rajatiste (nt valgustusmastid, lipuvardad, tehnilised rajatised) kõrgusi ja ehitisealust pinda käesolev detailplaneering ei reguleeri, arvestada tuleb rajatiste kokkusobivust olemasoleva ja kavandatava keskkonnaga.

Konkreetsete hoonete ehitusprojektid tuleb esitada omavalitsusele ja taotleda ehitusluba.

5.2. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev pääs Saha-Loo tee 5 ja Saha-Loo tee 5a kinnistutele on läbi Jaama tee 6 kinnistu, millele on seatud 5 meetri laiune juurdepääsuservituut vastavalt kohtumäärusele 2-09-56481.

Saha-Loo tee 5a kinnistule pääseb läbi Saha-Loo tee 5 kinnistu. Planeeringus on määratud krundile pos.2 juurdepääsuservituudi vajadus krundi pos.1 kasuks.

Krundil pos.1 on ettenähtud 23 parkimiskohta, sest vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on tööstustevõtete ja ladude parkimismaterjal korruselamute alal 1/150 (parkimiskohtade arv suletud brutopinna m² kohta). Krundile pos.2 on vastavalt planeeritud 20 parkimiskohta.

5.3. Keskkonnakaitsetingimused

Kavandatavate hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igäüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Käesoleva planeeringuga käsitletavatele kruntidele ei ole ettenähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamise ega avaldata, ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks teostada planeeritavale alale kavandatud hoonete ehitamist nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist. Planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse, müra- ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;

Planeeritud maa-ala keskkonkakaitsetelised abinõud on järgmised:

- kanaliseerimine kogumismahutitesse;
- jäämete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu;
- võimalusel olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine;
- planeeritava ala pinnast peab olema haljastatud minimaalselt 20%;
- teede-platside rajamine tolmuvaba kattega;
- võimalikult suures mahus ehitustsoonis asuva rajamistöodeks sobiva pinnase ära kasutamine ala vertikaalplaneerimisel;

5.3.1 Radoon

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta). Radoon imbub ruumidesse majaanusest pinnasest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Harjumaa radooniriski kaardi kohaselt jääb detailplaneeringu maa-ala kõrgendatud radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes“ ajakohasest versioonist ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetasest“ nõuetele.“

Meetmed radoonisisalduse vähendamiseks:

- Lähtuda eelpool mainitud standardis kirjeldatust.
- Vundamenti ehitusel kasutada radoonikilet ning vundamenti tuulutust (radoonikaevud). Kõik kommunikatsioonide läbiviigud hermetiseerida.
- Tagada hoone hea ehituskvaliteet – radoonikile paigaldada hermeetiliselt koos kõikide läbiviikude hermetiseerimisega. Kile viia üle vundamenti äärte. Tagada esimese korruse tarindite õhutihedus.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Tagada ruumide nõuetekohane ventilatsioon või tuulutada ruume võimalikult tihti. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem.
- Hoida ruumid tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse.
- Mitte suitsetada, sest nii välditakse radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.

5.3.2 Mürakaitse

Mürakaitse osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud lubatud liikluse müra normtasemetest kavandatud hoonetele:

- Nõupidamisruumides, töökabinettides, lugemissaalides, õppeklassides ja nendega võrdsustatud ruumides: päeval 40 dB

Liikluse müra leevendamise meetmed tuleb lahendada täpsemalt hoonete ehitusprojekti.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Planeeringu lahendusega ei kaasne müra ega vibratsiooni suurenemist, kuna üldplaneeringujärgsele äri ja tootmise maa-alale antakse detailplaneeringuga täiendav ehitusõigus. Saha-Loo tee 5 ja 5a kinnistud on ka praegusel hetkel hoonestatud ning seal toimub tootmistevõime. Müra ja vibratsioonitaseme suurenemist võib esineda ainult ehituse käigus.

5.3.3 Insolatsioon

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”. Insolatsiooni nõuded peavad olema täidetud nii projekteeritavate uute hoonete, kui olemasolevate hoonete osas, olenemata uue hoone asukohast hoonestusalal.

5.3.4 Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

5.4 Haljastuse põhimõtted

Soovitused haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täienduseks:

- Saha-Loo tee 5 kinnistul soojatorustiku ning kinnistupiiri vahel kasvavad lehtpuud-põõsad säilitada, puudel eemaldada võradest kuivanud oksad oksatüükad.
- Planeeritavat ala on soovitatav täiendada põõsarindega.
- Madalhaljastusest sobivad antud miljöösse paljud dekoratiivpõõsad, näitena võib nimetada h. sirel, ungari sirel, kontpuud, enelad, forsüütiad, samuti hortensiad, kasutada võib okaspõõsaid.
- Hoonetest ja teedest-platsidest vabale alale külvata muru (100mm kasvumulda + murukülv)

Minimaalne haljastatud ala osakaal on 20%

5.5 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad maapinna kõrgused.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistule.

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrgustega, projekteeritavate hoonete konkreetsete kujudega, hoonete paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega.

5.6 Jäätmekäitlus

Planeeritud kruntide jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Maardu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

5.7 Tuleohutus

Tuleohutuse osas on lähtutud Siseministri määrusest nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning standardist EVS 812-4:2018 Ehitiste

tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus ning EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus.

Tuleohutuse vähendamiseks ettenähtud abinõud:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritava hoone tuleohutusklass määratakse ehitusprojektiga.
- Ehitiste vahelised kujud naaberkinnistul paiknevate hooneteni on üle 8m.
- Hoonestusala kaugus Jaama tee 7 kinnistupiirist, kus paikneb naftasaaduste käitlemise terminal, on 17,1 – 18,5m, kaugus vastab standardile EVS 812-5:2014.
- Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016
- Planeeritavad ja olemasolevad hooned on VI kasutusviisiga.
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral võib olla kuni 30/sek 3 tunni jooksul, see täpsustatakse projekteerimise käigus. Vajalik väliskustutusvesi saadakse kas olemasolevatest hüdrantidest või planeeritavatest maa-alustest mahutitest.

Kõrvakinnistul (Jaama tee 7) asub AS Liwathon E.O.S Trendgate terminal, kus käideldakse naftasaadusi. Trendgate terminal on A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ning planeeritav ala jääb mahutipargi ja raudtee estakaadi ohualadesse.

Terminali tegevusest ja seal toimuda võivast õnnetusjuhtumist ümbruskonnale olulist mõju ei peaks tulenema peale tulekahju tagajärjel tekkivate põlemisgaaside leviku. Terminalil peab olema seaduse kohaselt koostatud hädaolukordade lahendamise plaan. Ohualas viibivad inimesed peavad suurõnnetuse korral kuulama päästeasutuste ja teiste vastavate riiklike institutsioonide juhiseid.

Alal tegutsevad ettevõtted peaksid arvestama võimaliku tuleohuga ning ohutuse tagamiseks ja riskide maandamiseks: kasutama tulekindlaid materjale, määrama hoonetes tingimused elektripaigaldiste ja –seadmete nõuetekohaseks hoolduseks, välja töötama tulekahju korral tegutsemise plaani, töökorras hoidma tuletõrjeveesüsteemi, jne.

5.8 Ohutuse hinnang. Trendgate terminali mõju planeeringuga kavandatule.

Kõrvakinnistul (Jaama tee 7) asub AS Liwathon E.O.S Trendgate terminal, kus käideldakse naftasaadusi. Trendgate terminal on A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ning planeeritav ala jääb mahutipargi ja raudtee estakaadi ohualadesse. Evox OÜ koostas Ohutuse hinnang Saha-Loo tee 5 ja Saha-Loo tee 5A kinnistute detailplaneeringus kavandatud tegevustele (töö EXH-7.04.21 11.02.2024, vt lisad).

Kokkuvõte Evox OÜ poolt koostatud Ohutuse hinnangust:

Leevendavad tegevused:

AS Liwathon E.O.S. poolt rakendatavad tegevused:

- *Ennetusmeetmed: tehnoloogiliste režiimide järgimine mahutite eksploateerimisel, mahutite kontroll ja katsetamine, territooriumi valve, personali koolitus, tuleohutusnõuete järgimine ja pidev kontroll selle täitmise üle ettevõtte juhtkonna poolt.*
- *Kiire reageeringu tagamine toimunud õnnetusele ettevõtte personali poolt.*

Arvestades mahutite ja käitlussüsteemide head tehnilist taset, samuti terminali kaitstesüsteeme ja head ettevalmistust, on halvimate stsenaariumite käivitumine praktiliselt välistatud. Õnnetuse likvideerimiseks ettevõtetel ei piisa sisemisi ressursse. Vajalik Päästeameti PPK ressursi rakendamine õnnetuse likvideerimiseks.

Detailplaneeringus kavandatavad tegevused:

- Planeeringuala hoonestusala kaugus Jaama tee 7 kinnistupiirist, kus paikneb naftasaaduste käitlemise terminal, on 17,1 – 18,5m, kaugus vastab standardile EVS 812-5:2014.
- Kasutatakse tulekindlaid materjale, määratakse hoonetes tingimused elektripaigaldiste ja –seadmete nõuetekohaseks hoolduseks, töötatakse välja tulekahju korral tegutsemise plaan, hoitakse töökorras tuletõrjeveesüsteemi.

Kavandatava Saha-Loo tee 5 ja Saha-Loo tee 5A kinnistute planeeringulahenduse eesmärk on kinnistutele lao- ja tootmishoonete kavandamine. Planeeringualale ulatub ohuala, Trendgate terminali tulekahju ja/või plahvatuse halvima stsenaariumi korral, kus põlengusse on haaratud nii vallitusala kui mahuti, arvutuslik maksimaalne ohuala on 175 m. Trendgate terminali halvimaks stsenaariumiks on suurõnnetus, nt tulekahju mahutis või vallialas, mis võib kõige tõenäolisemalt eskaleeruda terminalisiseseks doominoefektiks I ja IV mahutiparkide mahutite ja nende vallituste põlengul.

Doominoefekti stsenaarium on võimalik siiski vaid juhul kui terminali kaitsemeetmete rakendamine hilineb või mingil põhjusel need ei tööta.

Käitlemisega kaasnevad riskid ja arvutuslik maksimaalne ohuala (Lisa 1):

1. Kemikaalide avariiline leke või väljavool mahutist või torustikust keskkonda.
2. Tulekahju ja/või plahvatus mahutipargis, estakaadil, torustikus või tehnilistes sõlmedes.
3. Lühiajaline pahvaktuli
4. BLEVE kütusemahutites (keeva vedeliku paisuva aurupilve plahvatus), kui tsistern on pikemaajaliselt tules (üldjuhul ei piisa veovahendi põlemisest) on arvutuslik maksimaalne ohuala 175m.

BLEVE toimumise tõenäosus on rakendatud kaitsemeetmete tõttu praktiliselt välistatud (Riskianalüüs AS Liwathon E.O.S., koostatud 2022.)

Riskianalüüsi käigus teostatud riskiallikate ohtude hindamise põhjal koostatud riskimaatriksi alusel on terminali üldine riskiklass 2C, mis näitab, et õnnetuste esinemise tõenäosus on väike, kuid tagajärjed võivad olla rasked.

Kokkuvõte:

Detailplaneeringuga kavandatavad tegevused ei ole doominoefekti allikaks ja ei mõjuta olemasolevat riskitaset ja ohustsenaariume. Detailplaneeringus ei kavandata planeeringualale suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamist (tankla, keemiatööstus vms). Uute lao- ja tootmishoonete kavandamisel rakendatakse täiendava meetmena tulekindlaid materjale, määratakse hoonetes tingimused elektripaigaldiste ja –seadmete nõuetekohaseks hoolduseks, töötatakse välja tulekahju korral tegutsemise plaan, hoitakse töökorras tuletõrjeveesüsteem. Arvestades 2022. a koostatud riskianalüüsi, on ohualasse hoonestuse kavandamine väikese riskitasemega.

5.9 Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatistele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse alad. Kavandatavate servituutide vajadused koos vajadust põhjustava objekti, servituudi asukoha ja ulatusega on kantud detailplaneeringu põhijoonisele kruntide ehitusõigust, kitsendusi ja arhitektuurseid nõudeid kirjeldavasse tabelisse kui ka graafiliselt nii põhijoonisele DP-04.

6 TEHNOVÕRGUD

6.1 Elektrivarustus

Saha-Loo tee 5 ja Saha-Loo tee 5a kinnistutel on kehtivad liitumislepingud Elektrilevi OÜ-ga. Liitumiskilbid paiknevad Jaama tee 6 kinnistul ning ühenduskaablid liitumiskilpidest hoonete peakilpideni on välja ehitatud. Saha-Loo tee 5b ja lähiala detailplaneeringus on määratud olemasolevatele elektrikaablite ja liitumiskilpide kaitsevööndid.

Liitumispunkti läbilaskevõimsus Saha-Loo tee 5 kinnistule on 80A ning Saha-Loo tee 5a kinnistule 63 A. Elektrilevi OÜ väljastas tehnilised tingimused nr.444520 Saha-Loo tee 5 kinnistule elektrivõimsuse suurendamiseks 80 A-lt 200 A-ni ning tehnilised tingimused nr. 444517 Saha-Loo tee 5a kinnistule elektrivõimsuse suurendamiseks 63 A-lt 200 A-ni.

Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

6.2 Sidevarustus

Planeeritavate hoonete sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsiooni-alastele tehnilistele tingimustele nr.37789155.

Saha-Loo tee 5 kinnistule on välja ehitatud Eesti Energia AS-le kuuluv sidekanalisatsioon, kus paikneb ka Telia optiline valguskaabel F27H41-01. Saha-Loo tee 5 kinnistul paiknevas hoones on töötav kliendiühendus olemas. Saha-Loo tee 5a kinnistu sidevarustuseks on planeeritud sidekanalisatsioon alates olemasolevast sidekaevust KLNT-549 kuni Saha-Loo tee 5a kinnistuni.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A-kategooria torusid seinapaksusega 4,8mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega ühele tasapinnale.

Hoonete lammutamiseks ja püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

6.3 Välisvalgustus

Planeeritavate hoonete välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

6.4 Veevarustus ning kanalisatsioon

6.4.1 Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon

Detailplaneeringus on näidatud perspektiivsed ühisveevärgi, ühiskanalisatsiooni ning sademeveekanaliseatsiooni torustikud, mis saavad alguse Peterburi tee 105 kinnistult. Peterburi tee 105 kinnistu vee- ja kanalisatsioonitorustikud on planeeritud Peterburi tee 105 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga, kui lähiaastatel neid kavas välja ehitata ei ole. Jaama tee 6 kinnistu osas on perspektiivsetele tehnovõrkudele (ühisveevärk, ühiskanalisatsioon, sademeveekanaliseatsioon) määratud servituudi vajadus.

Ajutise lahendusena on Saha-Loo tee 5 ja Saha-Loo tee 5a kinnistute veevarustuseks ette nähtud puurkaev ning reoveekanaliseatsiooni kogumismahutitega. Puurkaevust hooldusalaga 10m hakatakse võtma vett alla 10³ ööpäevas.

6.4.2 Sademeveekanaliseatsioon

Sademevee eelvool planeeritaval alal puudub, sademevee kokku kogumiseks paigaldatakse kruntidele imbmahutid.

7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne) .

8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Vajalike servituutide seadmine;
- Hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine.
- Ehituslubade väljastamine Maarde linnavalitsuse poolt hoonetele, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Hoonete, tehnovõrkude ja teede ehitamine;
- Kasutuslubade väljastamine.

Seletuskirja koostas:

arhitekt Igor Sidorenko