

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus ja avaliku väljapaneku korraldamine (Maardu Linnavalitsuse korraldus nr 527, 22.09.2020)
- 2 Maardu Linnavalitsuse projektide ja planeeringute läbivaatamise töökoosoleku protokoll väljavõte, 04.11.2019
- 3 Maardu Linnavalitsuse planeeringute ja ehitusprojektide komisjoni protokoll väljavõte, 11.10.2019
- 4 Maardu Linnavalitsuse 07.06.2019 detailplaneeringu lähteseisukohad
- 5 Detailplaneeringu algatamise otsus (Maardu Linnavalitsuse korraldus nr 422, 28.05.2019)
- 6 Eskiisi koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid
 - 6.1 Maardu Linnavalitsuse planeeringute ja ehitusprojektide komisjoni protokoll väljavõte, 13.05.2019
 - 6.2 Maardu Linnavalitsuse planeeringute ja ehitusprojektide komisjoni protokoll väljavõte, 29.04.2019
- 7 Detailplaneeringu algatamise taotlus, 23.04.2019
 - 7.1 Planeeringuala eskiis

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1	LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	6
3.2	MAAOMAND	7
3.3	KEHTIVAD KITSENDUSED	7
3.4	HALJASTUS	8
3.5	TEHNOVARUSTUS	8
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	9
4.1	LINNARUUM	9
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule	9
4.1.2	Muudatused võrreldes eskiislahendusega	9
4.1.3	Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine.....	9
4.2	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....	10
4.2.1	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused.....	10
4.3	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED.....	11
4.3.1	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	12
4.4	KAVANDATUD KITSENDUSED	12
4.4.1	Juurdepääsuservituutide vajadus	12
4.4.2	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	12
4.5	TÄNAVAVÕRK JA LIKLUSKORRALDUS	13
4.5.1	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	14
4.6	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	15
4.6.1	Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutlus	15

4.6.2	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele....	16
4.6.3	Ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal.....	17
4.6.4	Haljastus ja heakord	17
4.6.5	Puurkaev	19
4.6.6	Jäätmekäitlus	20
4.6.7	Soojavarustuse põhimõtted	20
4.6.8	Müra	20
4.6.9	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
4.6.10	Planeeringu rakendamise võimalused	21
4.7	TULEOHUTUSNÕUDED	21
4.8	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS	22
5	TEHNOVÕRGUD	23
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	23
5.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	26
5.3	SIDEVARUSTUS	27
5.4	GAASIVARUSTUS	28
5.5	TÄNAVAVALGUSTUS.....	28
5.6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS (vt ka nõuded seletuskirjas teiste peatükkide all)	28

III LISAD

1. Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast:
 - nr 2718350 (Koplimäe tn 5)
 - nr 11150802 (Koplimäe tn 10)
 - nr 6859950 (Koplimäe tn 10a)
 - nr 6765750 (Koplimäe tn 10b)
 - nr 6798350 (Koplimäe tn 12)
 - nr 7018650 (Koplimäe tn 14)
 - nr 13883802 (Vana-Narva mnt 29b)
2. Tehnilised tingimused:
 - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 32191906, 17.06.2019
 - AS Gaasivõrk tehnilised tingimused nr GV-5.1-PJ19-643, 21.06.2019
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 330541, 05.08.2019
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 327489, 25.06.2019
 - Maardu Linnavalitsuse 08.07.2019 tehnilised tingimused tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendamiseks (27.11.2019 täpsustatud).
 - K-Projekt ASi 19.07.2019 tehniliste tingimuste taotlus AS'ile Technomar & Adrem
 - AS'i Technomar & Adrem 24.07.2019 vastus tehniliste tingimuste 19.07.2019 taotlusele
 - Keskkonnaameti Põhja regiooni 17.10.2019 e-kiri sademevee ära juhtimise ja puurkaevu temal
3. Terviseameti joogivee analüüsid
 - Protokoll nr ML2017/V60768M
 - Protokoll nr KL2017/V60768K
4. Ilupilt, Projekt363 OÜ projekti tunnus 190917

5. Koplimäe tn 5, Koplimäe tn 10, Koplimäe tn 10a, Koplimäe tn 10b, Koplimäe tn 12, Koplimäe tn 14, Vana-Narva mnt 29b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, LEMMA OÜ, 2020

6. Arendusetappide skeem, K-Projekt AS

IV JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Planeeritud maa-ala kontaktvöönd	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5
6	Sademevee ärajuhtimise skeem	VK-1

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Maardu linna ehitismäärus (Maardu Linnavolikogu 28.01.2014 otsus nr 5)
- Detailplaneeringu algatamise korraldus (Maardu Linnavalitsuse 28.05.2019 korraldus nr 422)
- Lotus Timber OÜ taotlus 23.04.2019 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Maardu linna üldplaneering (Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 otsus nr 170)
- Maardu linna jäätmehoolduseeskiri
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Maardu Linnavolikogu 25.11.2014 otsusega nr 100 kehtestatud „Vana-Narva mnt 31 kinnistu ja lähiala detailplaneering“
- Maardu Linnavolikogu 29.06.2010 otsusega nr 76 kehtestatud „Vana-Narva mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneering“
- Maardu Linnavolikogu 30.11.2010 otsusega nr 103 kehtestatud Vana-Narva mnt 29 kinnistu ja lähiala detailplaneering“
- Õigusaktid, projekterimismid ja Eesti standardid: EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, EVS 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“, EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS-EN 15251:2007“ Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekterimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“, EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, EVS 835:2014 „Hoone veevõrk“, EVS 846:2013 „Hoone kanalisatsioon“, EVS 843:2016 „Linnatänavad. Osa 10 Tehnovõrgud“, Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Tehnilised tingimused:
 - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 32191906, 17.06.2019
 - AS Gaasivõrk tehnilised tingimused nr GV-5.1-PJ19-643, 21.06.2019
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 330541, 05.08.2019
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 330541, 25.06.2019
 - K-Projekt ASi 19.07.2019 tehniliste tingimuste taotlus AS'ile Technomar & Adrem
 - AS'i Technomar & Adrem 24.07.2019 vastus tehniliste tingimuste 19.07.2019 taotlusele
 - Maardu Linnavalitsuse 08.07.2019 tehnilised tingimused tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendamiseks (27.11.2019 täpsustatud).
 - Keskkonnaameti Põhja regiooni 17.10.2019 e-kiri sademevee ära juhtimise ja puurkaevu teemal.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Koplímäe tn 10 topo-geodeetilised uurimustööd. Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr TT-4653. Mõõdistatud jaanuar 2018.

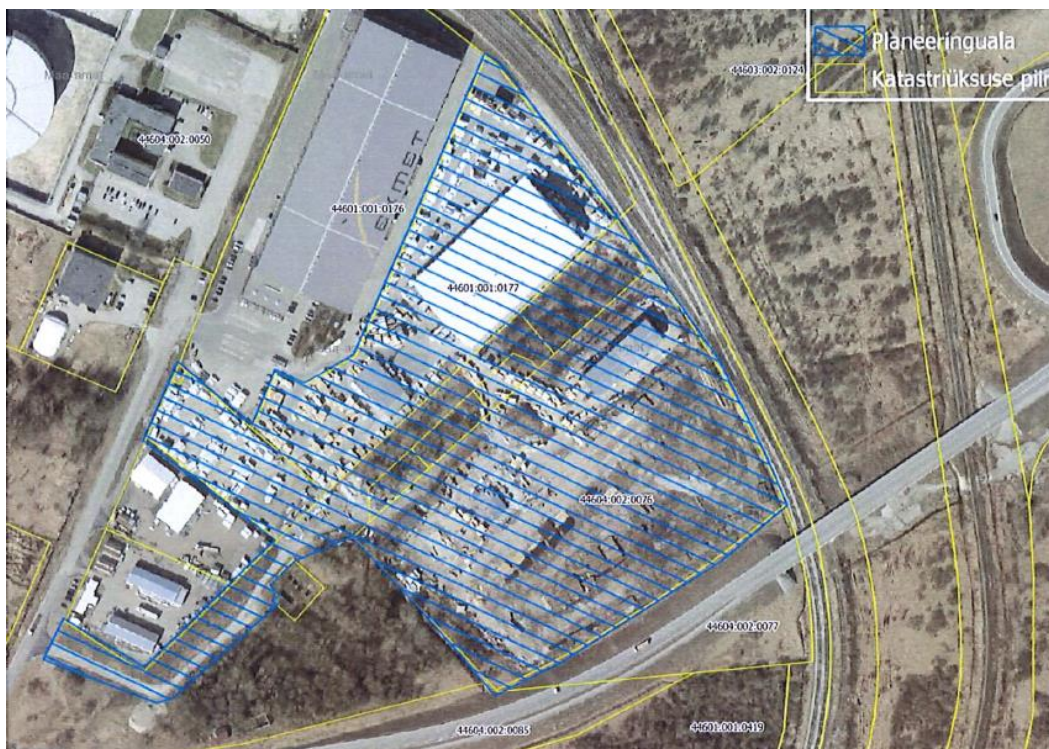
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Koplímäe tn 5, Koplímäe tn 10, Koplímäe tn 10a, Koplímäe tn 10b, Koplímäe tn 12, Koplímäe tn 14, Vana-Narva mnt 29b kinnistute piire, määrata maakasutus- ja hoonestustingimused tootmis- ning laohoonete püstitamiseks, üldiste heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Vana-Narva maantee tööstuspiirkonnas Vana-Narva mnt põiktänavana, Vana-Narva maantee ja Termoili raudtee vahelisel alal. Planeeritud maa-ala suurus on 9,60 ha.

Maa-ala hõlmab eraomandis olevaid Vana-Narva mnt 29b, Koplímäe tn 5, Koplímäe tn 10, Koplímäe tn 14, Koplímäe tn 12, Koplímäe tn 10b, Koplímäe tn 10a kinnistuid ja jätkuvalt riigi omandis olevat Koplímäe tänava tee-maa-ala.



Planeeritud maa-ala ulatus (pilt detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtadest).

Ehitisregistri teabesüsteemi andmetel on hoonestatud Koplímäe tn 5 ja Koplímäe tn 10 kinnistud. Ehitisregistri kohaselt paiknevad kinnistutel:

- Koplímäe tn 5 – üks 1-korruseline monteeritav PVC hall ja üks 1-korruseline puidukuivati.

- Koplímäe tn 10 – seitse 1-korruselise laohoonet (ladu-hall 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11), üks 1-korruseline puurkaevu pumpla hoone ja üks 1-korruseline admin-olmehoone. Ladu-hallide ja admin-olmehoone hoonete lammutamiseks on väljastatud Maardu Linnavalitsuse poolt 15.01.2019 ehitusluba nr 1912271/01123.

Juurdepääs planeeritud alale toimub Koplímäe tänava kaudu. Tänav on kruusakattega rahuldavas seisukorras olev tee. Kõnniteed puuduvad. Jalakäijad liiguvad mööda teepeenraid.

Planeeritud maa-ala oli detailplaneeringu koostamise algatamiseni haljastatud osaliselt kõrghaljastusega, mis likvideeriti Koplímäe tn 5 paikneva tootmistegevuse lao- ja logistikapinna vajaduste rahuldamiseks.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil (joonis DP-3), millele on kantud ka kehtivad kitsendused.

3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIION JA SELLE ANALÜÜS

Planeeritud ala asub Maardu linnas Vana-Narva maantee äärses linnaehituslikult välja kujunenud tööstuspiirkonnas. Piirkonnas paiknevad peamiselt tootmis- ja laondusega tegelevad ettevõtted. Hoonete ehitusaeg on erinev, millest tulenevalt on ka hoonete arhitektuurne ilme mitmekesine ning peegeldab püstitamiseaegset ajastut. On nii nõukogude ajast renoveerimata hooneid, kui ka taasiseseisvumise järgselt renoveeritud ja rajatud hooneid. Hoonete korruselisus ja kõrgus on ühetaoline. Korruselisus varieerub 1-3 ning kõrgus ulatub valdavalt ca 20 meetrini.

Planeeritud ala piirneb lõunast riigimaantee 11606 Vana-Narva maantee, idast AS Liwathon E.O.S kuuluva raudteega, läänest reformimata riigimaaga ning põhjast Vana-Narva mnt põiktänava ja Vana-Narva mnt 31 kinnistul paikneva EXMET metalli ekspordi-impordi äri-toomiskompleksiga.

Kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Rööpa Ib ja Rööpa IV kinnistute detailplaneering (kehtestatud 13.05.2008 Maardu Linnavolikogu otsusega nr 181). Detailplaneeringus on kavandatud ehitusõigus tootmishoonete ehitamiseks.
- Vana-Narva mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 29.06.2010 Maardu Linnavolikogu otsusega nr 76). Detailplaneeringus on kavandatud kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.
- Vana-Narva mnt 29 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 30.11.2010 Maardu Linnavolikogu otsusega nr 103). Detailplaneeringus on kavandatud kruntidele ehitusõigus tootmishoonete ehitamiseks.
- Vana-Narva mnt 31 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 25.11.2014 Maardu Linnavolikogu otsusega nr 100 kehtestatud) Detailplaneeringus on kavandatud kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Planeeritud maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel DP-2.

3.2 MAAOMAND

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosia nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Koplimäe tn 5	26456	2718350	44601:001:0177	Tootmismaa	Lotus Timber OÜ
2	Koplimäe tn 10	45646	11150802	44604:002:0076	Tootmismaa	Lotus Timber OÜ
3	Koplimäe tn 10a	879	6859950	44601:001:0278	20% Äri- ja 80% tootmismaa	Lotus Timber OÜ
4	Koplimäe tn 10b	1115	6765750	44601:001:0279	20% Äri- ja 80% tootmismaa	Lotus Timber OÜ
5	Koplimäe tn 12	841	6798350	44601:001:0281	20% Äri- ja 80% tootmismaa	Lotus Timber OÜ
6	Koplimäe tn 14	3562	7018650	44601:001:0282	20% Äri- ja 80% tootmismaa	Lotus Timber OÜ
7	Vana- Narva mnt 29b	6312	13883802	44604:002:0083	Tootmismaa	Lotus Timber OÜ

Lisaks jääb planeeritud maa-alale reformimata riigimaal paiknev Koplimäe tänav, millele ei ole kehtiva Vana-Narva mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 29.06.2010 otsusega nr 76) alusel tänavamaa kinnistut moodustatud.

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritud alale ulatub riigimaantee 11606 Vana-Narva mnt kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast.
- Planeeritud alale ulatub AS Liwathon E.O.S raudtee kaitsevöönd 30 m äärmise rööpa teljest.
- Planeeritud alale ulatub Maardu üldplaneeringu kohaselt kaks suurõnnetuste ohuga ettevõtete mõjupiirkonda (väga ohtlik ala) - AS Liwathon E.O.S kütusemahutite 300 m ohuala ja Maardu raudteejaama 850 m ohuala.
- Planeeritud ala läbib AS'le Eesti Gaasi kuuluv B-kategooria gaasitoru, mille kaitsevöönd on torustiku välimisest mõõtmest 1 m.
- Planeeritud ala läbib Telia Eesti AS'le kuuluv sidekanalisatsioon, mille kaitsevöönd on kanalisatsiooni välisseinast 1 m.
- Planeeritud alale jääb puurkaev kat nr14461, mille põhjaveehaarde hooldusala ulatus on 10 m (vastavalt Keskkonnaregistrile).

3.4 HALJASTUS

Detailplaneeringu koostamise eelnevalt on kinnistul viidud läbi lageraie kinnistu lao- ja logistikaplatsina kasutuselevõtuks.

3.5 TEHNOVARUSTUS

Planeeritud alal on hoonestamiseks olemas kõik vajalikud tehnovõrgud (elekter, vesi, reovee- ja sademeveekanaliseatsioon, side, gaas).

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on kavandatud:

- liita Koplímäe tn 10, Koplímäe tn 10a, Koplímäe tn 10b, Koplímäe tn 12, Koplímäe tn 14 ja osaliselt reformimata riigimaa üheks äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning määrata krundile ehitusõigus viie kuni 2-korruseliste äri-tootmishoonete ehitamiseks.
- määrata Koplímäe tn 5 kinnistule äri- ja/või tootmismaa sihtotstarve ning ehitusõigus viie kuni 4-korruseliste äri-tootmishoonete ehitamiseks.
- määrata Vana-Narva mnt 29b kinnistule äri- ja/või tootmismaa sihtotstarve ning ehitusõigus kahe kuni 2-korruseliste äri-tootmishoonete ehitamiseks.
- moodustada reformimata riigimaast Koplímäe tänava tänavarajatiste tarbeks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Detailplaneeringu lahendus sh võimalik hoonestuskava on välja töötatud koostöös huvitatud isikuga.

4.1 LINNARUUM

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Maardu linna üldplaneeringus on planeeritud ala juhtotstarbeks määratud tootmismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa segafunktsioon.

Detailplaneering vastab Maardu linna üldplaneeringule.

4.1.2 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes eskiislahendusega ei ole detailplaneeringusse viidud sisse olulisi muudatusi.

4.1.3 Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine

Planeeritud alal kehtivad järgmised detailplaneeringud:

- Maardu Linnavolikogu 29.06.2010 otsusega nr 76 kehtestatud „Vana-Narva mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneering“. Detailplaneeringuga on kavandatud moodustada 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti, 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti ja 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt tehnoarajatiste tarbeks ning määratud ehitusõigus kuni 3-korruseliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneering on ehitusõiguse, transpordimaade ja Koplímäe tn 10 kinnistust moodustatavate kruntide osas realiseerimata.
- Maardu Linnavolikogu 25.11.2014 otsusega nr 100 kehtestatud „Vana-Narva mnt 31 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ Koplímäe tn 5 osas. Detailplaneeringuga on kavandatud moodustada üks äri- ja tootmismaa ja üks tootmismaa sihtotstarbega krunt ning määratud ehitusõigus kuni 4-korruseliste hoonete ehitamiseks. Detailplaneering on realiseeritud.

- Maardu Linnavolikogu 30.11.2010 otsusega nr 103 kehtestatud Vana-Narva mnt 29 kinnistu ja lähiala detailplaneering“. Detailplaneeringuga on kavandatud moodustada 4 tootmismaa sihtotstarbega krunti ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määratud tootmismaa kruntidele ehitusõigus kuni 2- korruseliste hoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu järgsed krundid on moodustatud v.a Koplímäe tn osas, kuid ehitusõigus on realiseerimata.

Kehtivate detailplaneeringute muutmise tingis huvitatud isiku/maaomaniku soov saada paremad ja paindlikumad maakasutus- ning hoonestustingimused toomis- ja laohoonete püstitamiseks.

Planeerimisseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad kehtetuks planeeritud ala ulatuses Maardu Linnavolikogu 29.06.2010 otsusega nr 76 kehtestatud „Vana-Narva mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ ja osaliselt kehtetuks Maardu Linnavolikogu 25.11.2014 otsusega nr 100 kehtestatud „Vana-Narva mnt 31 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ Koplímäe tn 5 kinnistu osas ning Maardu Linnavolikogu 30.11.2010 otsusega nr 103 kehtestatud Vana-Narva mnt 29 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ Vana-Narva mnt 29b kinnistu osas.

4.2 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Kehtivas Vana-Narva mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 29.06.2010 otsusega nr 76) oli moodustatud äri-tootmismaa sihtotstarbega krundid ja kruntidele juurdepääsuks reformimata riigimaast Koplímäe tänavamaa krunt. Tänav oli kavandatud tupiktänavana. Äri-tootmismaa sihtotstarbega kinnistud on moodustatud, kuid tänavamaa kinnistu on moodustamata.

Detailplaneeringus on kavandatud muuta Koplímäe tn 10, Koplímäe tn 10a, Koplímäe tn 10b, Koplímäe tn 12, Koplímäe tn 14 kinnistute ja Koplímäe tänavamaa krundi piire sama põhimõtte alusel, mille tulemusel moodustatakse terviklik äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega (krunt pos 1) ja kruntidele juurdepääsuks transpordimaa sihtotstarbega (pos 4).

Ülejäänud detailplaneeringuga hõlmatud Koplímäe tn 5 ja Vana-Narva mnt 29b kinnistute piire ei muudeta.

4.2.1 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Kavandatud äri- ja/või tootmismaa kruntidel on antud võimalus sisepiiridel hoonestatava ala ulatus krundipiirini, võimaldamaks vajadusel ehitada terviklikuma ehitisealuse pinnaga hooneid.

Pos 1	Koplímäe tn 10
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja /või tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	28 500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	25 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2

Juurdepäas krundile on Koplímäe tänavalt. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv ja parkimiskohtade asukohad määratakse järgnevas projekteerimise staadiumis hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel.

Pos 2	Vana-Narva mnt 29b
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja /või tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3150 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	25 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2

Juurdepäas krundile on Koplímäe tänavalt läbi krundile pos 1 määratud juurdepääsuservituudi ala. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv ja parkimiskohtade asukohad määratakse järgnevas projekteerimise staadiumis hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel.

Pos 3	Koplímäe tn 5
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja /või tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	13 200 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	22 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	4

Juurdepäas krundile on Koplímäe tänavalt läbi krundile pos 1 määratud juurdepääsuservituudi ala. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv ja parkimiskohtade asukohad määratakse järgnevas projekteerimise staadiumis hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel.

Pos 4	
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	0

Krunt on moodustatud reformimata riigimaast Koplímäe tänava tänavarajatiste tarbeks.

4.3 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise lahendus on välja töötatud koostöös huvitatud isikuga.

Planeeringu kontseptsioon on koostatud eesmärgiga rajada moodustatavatele kruntidele Baltikumi suurim ja kaasaegsem puidutöötlemiskompleks. Kruntide hoonestusalade ja hoonete paiknemise sh logistikaalade ning suuruse kavandamisel on lähtutud krundil pos 3 paikneva puidutööstusettevõtte laiendusplaanidest, võimaldamaks suurendada nii tootmisefektiivust, tootmismahte, toodangu

sortimenti. Luues seeläbi ka juurde töökohti. Sellest tulenevalt on moodustatavatele kruntidele kavandatud:

- krundile pos 1 höövel- ja värvitsehhihoone ning toorme ja valmistoodangu ladustamise hallide ehitamiseks (vt lisades ka tootmishoone illustratsioon).
- krundile pos 2 kontori- ja/või valmistoodangu müügihoone ehitamiseks.
- krundil pos 3 olemasolev puidutöötlemishoone koos puidu kuivatihooone laiendamiseks.

Tervikliku tootmiskompleksi rajamiseks on kavandatud kruntidel võimalus sisepiiridel hoonestatava ala ulatus krundipiirini. Sellest lähtuvalt saab krunte omavahel liita, mis võimaldab vajadusel ehitada suurema või terviklikuma ehitisealuse pinnaga hooneid. Juhul, kui krundid liidetakse, liitub ka lubatud ehitusõiguse ulatus.

4.3.1 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Hoone projekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hoonestusviis: lahtine
- Katusekalle ja tüüp: 0°...40°
- Katusematerjal: vaba
- Välisviimistluse nõuded: välisviimistlusena võib kasutada praktiliselt kõiki ehitusmaterjale – krohvi, betooni, plekki, klaasi, puitu, PVC. Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
- Piirdeaedade kujundustingimused: kruntide perimeetril võivad olla piirded. Piirete vajadus, kujunduslaad ja kõrgus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
- Muud nõuded:
 - Raudtee kaitsevööndisse jäävate ehitiste projekteerimisel ja ekspluaterimisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega sh võimaliku vibratsiooniga.

4.4 KAVANDATUD KITSENDUSED

4.4.1 Juurdepääsuservituutide vajadus

Detailplaneeringus on kavandatud krundile pos 1 juurdepääsuservituut kruntidele pos 2 ja pos 3 ning planeeritud alajaamale juurdepääsu tagamiseks. Juurdepääsuservituudi ulatust on lubatud ehitusprojektis täpsustada.

4.4.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid, loetelu positsioonide kaupa. Ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Pos 1	Planeeritud ja olemasolevale gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest, AS Gaasivõrk kasuks.
	Planeeritud alajaamade rajamiseks krundile, võrgu valdaja kasuks.
	Planeeritud KP kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest, võrgu valdaja kasuks.
	Planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast, võrgu valdaja kasuks.
	Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
	Planeeritud reoveekanaliseerimise survetorule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
	Olemasolevale sademeveekollektorile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 10 m, võrgu valdaja kasuks.
Pos 2	Planeeritud liitumiskilbile kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
	Planeeritud reoveekanaliseerimise survetorule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
Pos 3	Planeeritud KP kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest, võrgu valdaja kasuks.
	Planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast, võrgu valdaja kasuks.
Pos 4	Olemasolevale sademeveekollektorile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 10 m, võrgu valdaja kasuks
	Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
	Planeeritud reoveekanaliseerimise survetorule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.

Väljapoole detailplaneeringu ala tehnovõrguservituudi seadmise vajadusega ala võrgu valdajate kasuks:

- Tehnovõrguservituudi vajadusega ala Vana-Narva mnt 31, Vana-Narva mnt 27a ja Vana-Narva maantee L9 kinnistutele planeeritud keskpinge kaablikoridorile äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

4.5 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud alale on juurdepääs kavandatud Koplímäe tänava kaudu.

Koplímäe tänavale on sõidukite liikumiseks planeeritud 1+1 sõidutee. Kuna tegu on äri- ja tootmispiirkonnaga, siis võib eeldada, et suurt jalakäijate liiklust toimuma ei hakka ning sellest lähtuvalt on kavandatud jalakäijate tee ühepoolsena. Tänavaristlõige täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritud ala piirneb krundi pos 4 poolselt küljelt riigimaanteega 11606 Vana-Narva maantee. Planeeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud maantee hooldetehnika tarbeks liikumiskoridori tagamisega. Olemasoleva olukorra kohaselt on kitsamas kohas võimalik hooldetehnikal liikuda 1,9 m laiuses koridoris. Liikumiskoridori tagamiseks ja toimimiseks on lähtutud EVS 843:2016 Linnatänavate standardi tabel 6.1 magistraali sõiduraja laiusest 3,0 m, mis vastab lähtetasemele hea, vt joonis DP-3 Põhijoonis sh joonisel lõige. See võimaldab sõltumata hooldetehnika hooldusmehhanismist läbipääsu ja vajadusel hoolde teostamist.

Parkimine on kruntidel kavandatud oma krundil hoonevälisel alal. Detailplaneeringus on parkimiskohtade normatiivse vajaduse arvutamisel lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016

„Linnatänavad“ tööstusettevõtete ja lao linnakeskuse II kuni IV koefitsiendist ja maksimaalsest kavandatud ehitusõigusest. Normatiivne parkimiskohtade arv ja lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis, kui on teada realiseeritav ehitusõiguse maht ning tootmise iseärasusest tulenev töötajate sõidukite parkimisvajadus.

Juhul, kui ehitusprojektis selgub, et on vaja tagada kavandatust rohkem parkimiskohti, siis tuleb parkimiskohad tagada oma krundil kavandatavatest hoonetest väljajäävale ja haljastusest vabale maa-alale või vähendada hoonete mahtu, et oleks tagatud vajalik arv parkimiskohti. Kokkuleppel kruntide omanike vahel võib vajalikud parkimiskohad kavandada ka naaberkrundile, sõlmides sellekohased lepingud.

Tänavaristlõike, parkimise ja tänavahaljastuse lahendused ning kruntide juurdepääsud ja parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	30 000/ 250	120	120
2	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	5000/ 250	20	20
3	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	23 000/ 250	92	92
Planeeritud maa-alal kokku:			232	232

Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Parkimismormatiivi arvutamise aluseks on võetud tööstusettevõtete ja lao linnakeskuse II kuni IV koefitsient.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Parkimiskohtade arv ja lahendus täpsustada ehitusprojektis, vastavalt elluviidavale ehitusõigusele ja/või tootmise iseärasusest tuleneva töötajate sõidukite parkimisvajadusest.

4.5.1 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademevee ärajuhtimise süsteemi.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega krundi osal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Restkaevude asukoha valik selgub vertikaalplaneerimise teostamisel. Sademeveed juhitakse kaevudest paigaldatava õli- ja liivapüüduuri kaudu sademevee ärajuhtimise süsteemi.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Parklate ja platside reostusohklikud sademeveed puhastada enne ühisvõrku suunamist nõuetele vastavaks. Näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus. Hoonetesse projekteeritava parkla põrandapesuvesi juhtida reoveekanaliseerimisele.

4.6 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutlus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang koostati Lemme OÜ poolt 2020 aasta jaanuaris.

Eelhinnangu koostamise eesmärk on välja selgitada Maardu linnas Koplímäe tn 5, Koplímäe tn 10, Koplímäe tn 10a, Koplímäe tn 10b, Koplímäe tn 12, Koplímäe tn 14, Vana-Narva mnt 29b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamisel täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkus.

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), seaduse alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005.a määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelust“ ja juhenditest - Keskkonnaministeeriumi tellimisel 2015. aastal koostatud „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“. Lisaks lähtuti juhendist: Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat.

Hinnangu kohaselt, arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist:

- ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist.
- kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata looduslikus seisundis alade pindala vähenemist. Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ei avaldata.
- ebatõenäoline on olulise negatiivse mõju avaldamine pinna- ja põhjaveele või alal suuremahulise jääkreostuse esinemine.
- on vähene tegevusega kaasnev müra ja õhusaasteainete emissioonid, samuti vibratsiooni teke.
- ei ole oodata lõhna, soojuse, kiirguse ega valguse olulisi emissioone.

Eelnevast lähtuvalt teeb eelhinnang ettepaneku jätta Koplímäe tn 5, Koplímäe tn 10, Koplímäe tn 10a, Koplímäe tn 10b, Koplímäe tn 12, Koplímäe tn 14, Vana-Narva mnt 29b kinnistute ning lähiala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.

Lisaks leitakse hinnangu järelduses, et planeeringu keskkonna- ja muinsuskaitsealase küsimusi on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise ja menetlemise käigus. Õhukvaliteedi

normatiivsuse tagamiseks vajalikud tingimused määratakse vajadusel keskkonnaloas. Samuti kaalutakse loataotlusel KMH vajalikkust.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu terviktekst on toodud lisas punkt 5.

Nõuded ebasoodsa keskkonnamõju tõhusaks ennetamiseks, vältimiseks, vähendamiseks ja leevendamiseks:

- Hoonete ja rajatiste lammutus- ja ehitustööde käigus tuleb hoolega jälgida pinnase seisundit. Juhul, kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas tuleb teostada reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Üle tööstusmaa piirarvu reostunud pinnase esinemise korral vastavalt Keskkonnaministri 28.06.2019 määrusele nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases” tuleb see eemaldada ning anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele. Jääkreostuse kõrvaldamisel tuleb pärast reostunud pinnase eemaldamist ja enne uue pinnase asendamist viimase reostumise vältimiseks pumbata kaevisest ka reostunud põhja(pinnase)vesi.
- Keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ kohaselt on vajalik õhusaasteluba kui LOÜde emissioon on 0,5 tonni või rohkem. Keskkonnaloa taotluse esitamisel tuleb, arvestades konkreetseid kemikaale, nende kogust, kasutust ja ventilatsioonide tehnilisi parameetreid, hinnata erinevate saasteainete kontsentratsioonide vastavust kehtivatele piirnormidele. Tagada tuleb piirnormidele vastavus ettevõtte tootmisterritooriumi piiril ja väljapool seda.
- Olemasoleva tootmiskompleksi laiendamise järgmistes etappides tuleb hinnata tootmistegevuse tagajärjel tekkivate saasteainete heitkoguseid. Kui heitkogused ületava keskkonnaministri 14.12.2016 määrusega nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ kehtestatud künniskoguseid, tuleb taotleda keskkonnaluba. Vastavalt atmosfäärikaitse seaduse § 79 lõikele 6 peab õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja omama õhusaasteluba enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist.
- Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 15 punktile 1 tuleb tegevusloa (s.h keskkonnaloa) taotlemisel loa andjal anda samuti keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang sellise tegevuse korral, kui ainete, esemete või toodete pinnatöötlus orgaaniliste lahustite kasutamise, näiteks viimistlemine, trükkimine, katmine, rasvaarastus, veekindluse tagamine, kruntimine, värvimine, puhastamine või impregneerimine, on orgaaniliste ainete kulu üle 50 tonni aastas või üle 150 kilogrammi tunnis.
- Ehitusprojekti koostamisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Soovitatav on tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse.

4.6.2 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt.

Detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole.

Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitse- ja õuetest. Juhul, kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse- ja õuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

4.6.3 Ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitse põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- nii ehitus- kui ka olmeprahi käitlemine korraldada vastavalt Maardu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

- veevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ning selle laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohulikke olukordi.

4.6.4 Haljastus ja heakord

Planeeritud ala ümbritsev olemasolev haljastus on küllaltki eriilmeline. Suuremas osas on tegemist vähese kõrghaljastusega tööstuspiirkonnaga. Suuremad haljastatud alad paiknevad teisel pool raudteed ja maanteed ning planeeritud alaga külgneval reformimata riigimaal. Planeeritud alal on planeeringu koostamise eelnevalt teostatud krundil pos 1 kasvanud haljastuse osas lageraie, tulenevalt Koplímäe tn 5 kinnistul paikneva tootmise - toodangu ladustamise ja logistika, vajaduste rahuldamiseks.

Detailplaneeringus on uute haljasalade kavandamisel lähtutud vajalikus mahus kavandatud hoonete ja hoonestusalade paiknemisest sh logistikaaladest üle jäävatest aladest, millest tingitult ei

ole võimalik tagada algatamise korralduses nõutud haljastuse osakaalu – minimaalselt 10 % planeeringuala pindalast (planeeritavate kruntide piires), millest minimaalselt 5 % kõrghaljastatud. Moodustavatele kruntidele pos 1...pos 4 on kavandatud haljastuse osakaaluks 7 % ja kõrghaljastuse osakaaluks 2%. Hoonestatavatel kruntidel pos 1... pos 3 on kavandatud haljastuse osakaaluks 75% ja kõrghaljastuse osakaaluks 7%. Lähtuvalt planeeringu kontseptsioonist - ehitada hoonestavatele kruntidele Baltikumi suurim ja kaasaegsem puidutöötlemise kompleks, ei ole võimalik hoonestatavatel kruntidel suurendada haljastuse osakaalu. Puuduoleva haljastuse kompenseerimiseks sõlmitakse arendaja ja omavalitsuse vahel kokkulepe, millega arendaja finantseerib puuduoleva haljastuse rajamise avalikku linnaruumi.

Planeeritava haljastuse osakaal krunditi:

Pos nr	Haljastuse %	Haljastud ala kõrghaljastatud osakaal
1	5	0
2	15	5
3	1	0
4 *	45	25
Planeeritud alal	7	2
Hoonestatavatel kruntidel pos 1...pos 3	5	1

* transpordimaa krunt

Kruntide haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimise mahus, arvestades piirkonna tervikilmet. Eraldi täiemahulise haljastusprojekti koostamine ei ole vajalik. Haljastuse lahendamisel arvestada nii kõrg- kui ka madalhaljastusega.

Täiendava haljastuse rajamisel planeeringualale on soovitatav kasutada haigustele vastupidavaid ja pikaealisi liike, mis on antud piirkonnale ka liigiliselt iseloomulikud (vahtrad, jalakad, künnapuud, tammed). Kiire haljastusliku efekti jaoks sobib planeeringuala perimeetril kasutada ka kiirekasvulisi dekoratiivseid liike (höberemmelgas, pähklipuud, pihlakad). Põõsastest on liigiliselt sobivad, vähenõudlikud ja kiirekasvulised kontpuud, enelad, põõsasmaranad. Tootmisalade kasutusfunktsioonist tulenevalt peab kõrg- ja madalhaljastus taluma rohkem õhusaastet ja lahjemaid kasvutingimusi.

Tänavamaale planeeritud haljasaladel on soovitatav kasutada kodumaiseid ja vähenõudlikke liike, soovituslikult kombineerides leht- ja okaspuud. Lehtpuude read või rühmad moodustavad sõiduteede ääres haljaspuhvri ning okaspuud annavad rohelist fooni ka talvisel ajal. Lehtpuud (nt vahtrad, pihlakad) ning aktsentpuud (viirpuud, iluviljapuud) annavad värviküllase kontrasti tumeda tausta moodustavate okaspuudega (nt harilikud-, serbia- või torkavad kuused, seederännid, nulud).



Joonis 1. Foto õitsvatest viirpuudest (Tõmbilehine viirpuu 'Paul's Scarlett'). Foto: Easy Big Trees.



Joonis 2. Siberi kontpuu talvel (vasakul) ja lehtesolekus (paremal).

Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada minimaalseid nõutavaid kauguseid hoonetest, teedest ja tehnovõrkudest vastavalt standardis EVS 843:2016 Linnatänavad esitatud nõuetele. Istutatavad puud ja põõsad peavad vastama kohaliku omavalitsuse seatud kvaliteedinõuetele.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Krundisise haljastus lahendada konkreetse hoone projekteerimise mahus.

4.6.5 Puurkaev

Planeeritud alale jääb puurkaev (katastri nr 14461), mille põhjaveehaarde hooldusala on 10 m (vastavalt Keskkonnaregistrile). Puurkaev paikneb pumplahoones. Veetarne jääb puurkaevust alla 10m³/ööpäevas. Puurkaevust on tagatud veetarne Vana-Narva mnt 31 ja Koplímäe tn 5 kinnistutele ning kavandatakse veetarne moodustatavatele hoonestatavatele kruntidele.

Veeseaduse (jõustunud 01.10.2019) § 148 lg 2 kohaselt ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m³/ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse seaduse § 154 kohane hooldusala, millel on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud järgnevad tegevused:

1. väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
2. karjatamine;
3. ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
4. maaparandussüsteemide rajamine;
5. sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
6. reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
7. kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
8. kalmistu rajamine;
9. jäätmete käitlemine;
10. maavara kaevandamine.

Detailplaneeringus ei kavandata puurkaevu hooldusalale § 154 lg 5 loetletud tegevusi.

Juhul, kui detailplaneeringu elluviimisel selgub, et puurkaevust on vajalik võtta vett enam kui 10 m³/ööpäevas või plaanitakse tegevusi, mis võivad ohustada põhjaveekihi vee omadusi sh § 154 lg 5 loetletud tegevusi, tuleb puurkaev tamponeerida ja projekteerida uude asukohta ning taotleda veeluba.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Juhul, kui detailplaneeringu elluviimisel selgub, et puurkaevust on vajalik võtta vett enam kui 10 m³/ööpäevas või plaanitakse tegevusi, mis võivad ohustada põhjaveekihi vee omadusi sh § 154 lg 5 loetletud tegevusi, tuleb puurkaev tamponeerida ja projekteerida uude asukohta ning taotleda veeluba.
- Puurkaevu tamponeerimine tuleb tellida hüdroteoloogiliste tööde litsentsi omavalt ettevõtelt.

4.6.6 Jäätmekäitlus

Maardu linna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikuks kõikidele juuridilistele ning füüsilistele isikutele Maardu linna valla jäätmehoolduseeskiri.

Kogumismahutite asukohad tuleb määrata ehitusprojekti asendiplaanil.

Kogumismahutite korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Mahutid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel.

4.6.7 Soojavarustuse põhimõtted

Konkreetse kütteliigi kasutamine lahendatakse ehitusprojekti. Võimalik kütuste kasutamine: hakkepuu, gaas, elektrienergia jne.

4.6.8 Müra

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul, kui kavandatud tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.

4.6.9 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.6.10 Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Planeeringu realiseerimiseks on kavandatud 4 ehitusetappi:

I etapis on planeeritud ehitada pos 1 kavandatud valmistoodangu hall;

II etapis pos 1 kavandatud sorteer- ja konstruktsiooniliini hoone;

III etapis pos 1 kavandatud toorme ladustamise hall;

IV etapis pos 2 ja 3 kavandatud hooned.

Ehitusetappide skeem on lisas 6.

Esimese kolme etapi realiseerimisel jääb kasutusele olemasolev juurdepääs läbi Vana-Narva mnt 31 kinnistu, millele on kinnistusraamatusse kantud juurdepääsuservituut kinnistu nr 2718350 (Koplimäe tn 5) igakordse omaniku kasuks.

Neljanda etapi realiseerimise ajaks tuleb välja ehitada Koplimäe tee teerajatised vastavalt detailplaneeringus kavandatule.

Detailplaneeringu rakendamise etapid:

- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks sh omavalitsuse eest võetud kohustuste realiseerimine;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine;
- uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tulepüsivusklassile vastavaks. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul, kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standarditega EVS 812-4:2018 Tööstus - ja laohoonete ning garaažide tuleohutus, EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus.

- Ehitisesisese tuletõrje veevajadus, mahuti vajadus ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt ehitise kasutamise otstarbele ning tegelikule suurusele.

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 15 kuni 20 l/s 3 tunni jooksul.

Väline tulekustutusvesi võetakse Koplímäe tn 5 (pos3) kinnistul asuvast tuletõrjeveemahutist, mis asub ca 100 planeeritud hoonete tuletõrje sissepääsudest. Olemasoleva tuletõrjemahuti töömaht on 216 m³, mahutile on tagatud päästetehnika ligipääs.

Järgmises projekteerimise staadiumis täpsustada vajalik välistuletõrjevee vooluhulk ja hoonete sisetuletõrjevee ning sprinklerite vajadus.

Kui vajalik vooluhulk olemasolevast tuletõrjeveemahutist pole tagatud, tuleb vastavalt vajadusele igale krundile lisada täiendav tuletõrjeveemahuti või rajada piirkonda tuletõrjemahuti, mis arvestab kogu planeeritud ala kruntide tuletõrjevee vajadustega.

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast tuletõrjeveemahutist mitte kaugemal kui 100 m. Järgmise projekteerimise staadiumis täpsustada kuivhüdrantide ja survestamata (tuletõrjeauto poolt survestatav) veetorustiku vajadus.

4.8 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Kuritegevuse ennetamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitatud meetmeid.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Projektis tuleb kavandada krundisisene valgustus, mis tagab krundil turvalise keskkonna.
- Projektis on soovitatav kavandada valvesüsteemide (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga) paigaldamine ja rakendamine, mis tagab planeeringuala kõrge turvalisuse.
- Sissepääsude juures kasutada vajadusel videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
- Hoonele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks on määratud nõuded seletuskirja punktis 5.3.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse sh sademeveelahendus lahendus on välja töötatud koostöös huvitatud isiku, AS Technomar & Adremi, Maardu Linnavalitsuse ja Keskkonnaametiga.

Normdokumendid

- EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.

Veevarustuse välisvõrk

Veetarbimine on lahendatud kinnistul Koplímäe 10 asuva puurkaevu baasil. Olemasolevast puurkaevust on tagatud Koplímäe tn 5 ja Vana-Narva mnt 31 kinnistute veetarbimine, vt lisad joogivee keemilise ja mikrobioloogilise analüüsi protokollid.

Vahetult peale Koplímäe tn 5 (pos 3) kinnistu piiri on olemasolev veemõõdukaev, mis on Koplímäe 5 (pos 3) ja Vana-Narva mnt 31 kinnistute liitumispunktiks.

Koplímäe 10 (pos 1) ja Vana-Narva mnt 29b (pos 2) kinnistute veemõõtmine on kavandatud hoonesisestes veemõõdusõlmedes.

Puurkaevu piirkonnas peale torustikke hargnemist planeeritakse tarnetorule sulgsiiber koos spindli ja kapega, mis on liitumispunktiks olemasoleva puurkaevuga. Puurkaev ja olemasolev veetorustik Koplímäe tn 10 (pos 1) kinnistul on Koplímäe tn 5 (pos 3), Vana-Narva mnt 31, Koplímäe 10 (pos 1), Vana-Narva mnt 29b (pos 3) kinnistute ühiskasutuses.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeritud ala ööpäevane tarbevee kogus kokku on:

- Majandus-joogivesi $Q=5,0 \text{ m}^3/\text{ööp}$, $q=2 \text{ l/s}$

Kavandatud hoonete veekogused täpsustuvad ja selguvad järgnevas projekteerimise staadiumis.

Plasttorud peavad vastama standardile EVS-EN12201. Planeeritud veetorud paigaldatakse survetorudest PE PN10, torustiku paigaldussügavus 1,80 m maapinnast.

Väline tuletõrjerveevarustus

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 15 kuni 20 l/s 3 tunni jooksul.

Väline tulekustutusvesi võetakse Koplímäe tn 5 (pos3) kinnistul asuvast tuletõrjeveemahutist, mis asub ca 100 m planeeritud hoonete tuletõrje sissepääsudest. Olemasoleva tuletõrjemahuti töömaht on 216 m³, mahutile on tagatud päästetehnika ligipääs.

Järgmise projekteerimise staadiumis täpsustada vajalik välistuletõrjeevee vooluhulk ja hoonete sisetuletõrjeevee ning sprinkleri vajadus.

Kui vajalik vooluhulk olemasolevast tuletõrjeveemahutist pole tagatud tuleb vastavalt vajadusele igale krundile lisada täiendav tuletõrjeveemahuti või rajada piirkonna tuletõrjemahuti, mis arvestab kogu planeeritud ala kruntide vajadustega.

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast tuletõrjeveemahutist mitte kaugemal kui 100 m. Järgmise projekteerimise staadiumis täpsustada kuivhüdrantide ja survestamata (tuletõrjeauto poolt survestatav) veetorustiku vajadus.

Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena. Koplímäe tänav 8 kinnistul paikneb AS'ile Technomar & Adrem kuuluvad reovee puhastusseadmed. Koplímäe tn 5 (pos 3) ja Vana-Narva mnt 31 kinnistute reoveekanaliseerimine on lahendatud olemasoleva De110 reoveekanaliseerimise survetoru liitumisega AS Technomar & Adrem puhastusseadmetega. Ühenduspunkt Koplímäe tänaval (pos 4) paikneval olemasoleval isevoolsel torustikul.

Planeeringuala reovesi juhitakse olemasoleva ja planeeritud survetorustiku kaudu vahetult enne puhastusseadmete olemasoleva tänava De200 reovee kanalisatsioonitorustikku.

Kuna isevoolselt ei ole võimalik planeeringualalt reovett juhtida olemasolevasse eelvoolu, paigaldatakse kruntide siseselt reovee kanalisatsioonipumplad, mis võimaldab reoveed pumbata survetorustikuga olemasolevasse eelvoolu.

Planeeritud reovee liitumispunktid AS-iga AS Technomar & Adrem asuvad olemasolevas surverahustuskaevus K-6 (Koplímäe tänaval, pos 4).

Sademeveekanaliseerimise eelvooluks on olemasolev sademevee torustik DN1200, kuhu on suunatud reovee puhastusseadmetest väljuv tinglikult puhas vesi. Sademevee torustik DN1200 kuulub AS'ile Technomar & Adrem, torustiku eesvooluks on Kroodi oja.

Käesoleva töö mahus eesvoolu on suunatud ainult tinglikult puhas sademevesi piiratud mahus. Sademeveed akumulereeritakse kinnistusesiselt.

Detailplaneeringu välise sademevee torustiku voolusuunad kuni Kroodi ojani on kajastatud vastavalt Maardu üldplaneeringu ÜVK skeemile ja on tähistatud põhijoonisel.

Maanteeameti kinnistu Vana-Narva maantee L6 transiit sademevee vooluhulk orient. 50 l/s koostamisel oleval töös nr 18013 AS K-Projekt töös „Koplímäe tn ja Koplímäe tn 10 tootmiskompleksi hoone välised ja tehnoõrgud“ eelprojekti lahenduse kohaselt suunatakse läbi olemasoleva/plaaneritud akumulereerimis-imb kraavi piiratud vooluhulkaga kinnistu Koplímäe 6 sademevee liitumispunkti.

Maanteeameti kinnistu Vana-Narva maantee L7 olemasolev kraav osaliselt paigaldatakse torusse, olemasolevale kraavile on moodustatud teenindusala min 3,0 m.

Sademevee vooluhulk orient. 50 l/s koostamisel olevas töös nr 18013 AS K-Projekt suunatakse läbi olemasoleva/plaaneritud akumulereimis-imb kraavi piiratud vooluhulkaga kinnistu Koplímäe 6 sademevee liitumispunkti.

Maanteeameti kinnistute Vana-Narva maantee L7 ja Vana-Narva maantee L7 kraavide voolusuunad kuni eelvooludeni on kajastatud põhijoonisel.

Igale krundile on planeeritud liitumispunkt sademeveekanaliseerimisega kinnistu piiri taha kuni 1,0 m kinnistu piirist väljapoole või olemasolev kaev, mis asub sademeveemagistraalil.

Eesvoolu suunatakse osaliselt piiratud sademevee vooluhulk. Kinnistutel ette näha katusevee ja vajadusel platsidelt kogutava sademevee jaoks akumulereivad torud-mahutid. Tagada vajalik sademevee akumulereerimise maht kinnistusesest, vajalik töömaht täpsustada järgmise projekteerimise staadiumis.

Enne eesvoolu juhtimist puhastatakse platsitel kogutav sademevesi liiva- ja I klassi õlipüüdjates. Enne suubumist sadeveekollektorisse ja/või peale planeeritud või olemasolevat õlipüüdjat paigaldatakse kotiga ja sulgarmatuuriga proovivõtukaev.

- Koplímäe 5 kinnistul (pos 3) on olemasolevad sademevee liitumispunktid 2xDN300, kaev SK-40 ja SK-72. Olemasolevad proovivõtu kaevud asuvad kinnistusesest peale olemasolevat õlipüüdjat vahetult kinnistupiiri juures.
Sademevee liitumispunkti DN300 arvutuslik vooluhulk 64 l/s.
- Koplímäe 10 kinnistule (pos 1) on planeeritud sademevee ühendused 2xDN400 olemasoleva DN1200 torustikuga, kaevud SK-23 ja SK-25.
Sademevee liitumispunkti DN400 arvutuslik vooluhulk 102 l/s.
- Vana-Narva mnt 29b kinnistule (pos 2) on planeeritud sademevee liitumispunkt DN300.
Sademevee liitumispunkti DN300 arvutuslik vooluhulk 64 l/s.

Kanaliseerimise arvutusarvool:

Kanaliseeritav arvutuslik reovee vooluhulk kinnistult kokku $q=6$ l/s.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kinnistutelt kokku 9,0 ha $q\sim 695$ l/s.
Kinnistutelt pos 1, 2, 3 eesvoolu suunatakse piiratud sademevee vooluhulk, kokku orient. 396 l/s.

Kanaliseeritavate reo- ja sademevee kogused täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL77 ja KT-02 viimaste väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitudele torude, ühenduste ning seadmete paigaldamiseks.

Rajatavad isevoolded reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC reovee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitorudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.

Plastmassist isevoolded kanalisatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.

Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.

Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.

Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskoopтору min rõngasjäikus SN2 kN/m².

Kaevu luugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 05.08.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 330541 ja 25.06.2019 tehnilised tingimused nr 327489.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus rekonstrueeritava alajaama nr 988 baasil P _a /I _a , kW/A	Arvutuslik elektrikoormus rekonstrueeritava alajaama nr 6148 baasil P _a /I _a , kW/A	Märkused
1	Ärihoone ja/või tööstus	3200 / 5500	-	Liitumispunkt on alajaama kp seadmes
2	Ärihoone ja/või tööstus	-	300 / 500	Liitumispunkt on liitumiskilbis kinnistu piiril
3	Olemasolev tööstushoone	1600 / 2500	-	Liitumispunkt on alajaama kp seadmes
Planeeringu ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		4000 / 6400	300 / 500	

Krundi pos 1 keskpingel elektrivarustus on ette nähtud rekonstrueeritava 10/0.4 kV alajaama nr 988 baasil. Tarbimisvõimsuse suurendamiseks Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab alates alajaamast nr 1046 (Vana-Narva mnt 27a) kuni alajaamani nr 988 uued 10 kV kaabelliinid.

Kommertsmõõtepunktide väljaehitamiseks on alajaamas nr 988 ette nähtud asendada 10 kV jaotusseadmed. Liitumispunktid Elektrilevi OÜ-ga on ette nähtud Tarbija toitekaablite kingadel alajaama 10 kV jaotusseadmes. Alates liitumispunktist ehitatakse Tarbija vajadustele vastava keskpinge elektrivõrgu.

Elektrilevi OÜ on avanud piirkonnas investeeringu IK1089 "JAJ 1046 rekonstrueerimine". Liitumise võimaldamise eeldus on antud investeeringu väljaehitus.

Tarbija 10/0.4 kV alajaam nr 1 on ette nähtud ehitada hoonesisesena, alajaam nr 2 on ette nähtud HEKA-2 tüüpi komplektalajaamana.

Krundi pos 2 elektrivarustus on ette nähtud rekonstrueeritava Elektrilevi OÜ 10/0.4 kV alajaama nr 6148 baasil, 10/0.4 kV trafo kuni 630 kVA. Kinnistu liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on ette nähtud liitumiskilbis.

Krundi pos 3 elektrivarustus jääb rekonstrueeritava 10/0.4 kV alajaama nr 988 baasil, liitumisega keskpingel.

Planeeritud kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud ja rekonstrueeritavate alajaamadeni peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja töstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama primaarseadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline. Hoone liitumiskilbi asukoht täpsustatakse tööprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööjooniste koostamine (ka 10/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Alajaamade tööjooniste koostamisel tuleb lähtuda Elektrilevi OÜ nõuetest ja kehtivatest normatiivdokumentidest.

5.3 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti ASi pool 17.06.2019 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32191906.

Kruntide sidevarustus on ette nähtud lahendada olemasolevate ja planeeritud sidesisestuste baasil.

Krundi pos 1 sidekanalisatsiooni põhitross on ette nähtud arendada alates sidekaevust nr 6914. Krundi pos 2 sidekanalisatsiooni põhitross on ette nähtud arendada alates sidekaevust nr 16868. Krundi pos 3 osas on ette nähtud säilitada olemasolev sidekanalisatsiooni sisestus sidekaevust nr 16868.

Hoonestusalale jääva sidekanalisatsiooni kohale sh kaitsevööndisse hoone projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kujadega ning tehnovõrk tõsta välja projekteeritava hoone alt.

Planeeritud sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse raudbetoon sidekaevusid.

Konkreetsse objekti sidevarustuse (sh siderajatiste ümberpaigutuse) tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.4 GAASIVARUSTUS

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks ASi Gaasivõrgud poolt 21.06.2019 väljastatud tehnilised tingimused GV-5.1-PJ19-643.

Planeeritud alal paikneb ASile Gaasivõrk kuuluv B-kategooria gaasitorustik. Olemasolev gaasitorustik paikneb hoonestusalal, mis on kavandatud Koplímäe tn 5 kinnistul paikneva olemasoleva kuivati laienduse alt välja tõsta uuele koridorile.

Hoonestusalale jääva gaasitoru kohale sh kaitsevööndisse hoone projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kujadega ning tehnovõrk tõsta välja projekteeritava hoone alt.

Igale krundile on planeeritud B-kategooria gaasi tarnetoru olemasolevast ümbertõstetavast gaasitorustikust.

Kruntide liitumispunkt gaasivõrguga on krundi piir, välja arvatud krunt pos 1, kus liitumispunkt on esimene keevis peale sulgseadet krundi pos 1 sees. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

5.5 TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringu alas olevate avalikult kasutatavate teede äärde on ette nähtud uued tänavavalgustuse koridorid. Tänavavalgustuse elektritoide on lahendatud olemasoleva tänavavalgustuse võrgu baasil. Lahendus on koostatud koostöös Maardu Linnavalitsusega.

Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest, Tallinna linna teevalgustusnormidest ja teistest normatiivdokumentidest.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse tööjoonistega. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS (vt ka nõuded seletuskirjas teiste peatükkide all)

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

- Kõik raudtee kaitsevööndis teostatavad ehitustööd peavad olema kooskõlastatud vähemalt 30 kalendripäeva enne tööde alustamist raudtee omaniku ja valdajaga. Selle kooskõlastuse andmise ajal on raudtee omanik AS Liwathon E.O.S. ja sellel opereerib AS E.R.S.
- Ehitusprojekti koostamisel ja ehitustööde läbiviimisel tuleb arvestada raudtee kaitsevööndis tegutsemisel ehitusseadustikus § 73 toodud tingimustega. Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vajalik Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis:
 - maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel;
 - uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;
 - kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;
 - seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;
 - ehitise ehitamisel.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeritud alal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel riigitee kaitsevööndisse objektide rajamiseks, tuleb amet kaasata menetlusse.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti täpsustada vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkti asukohad vastavalt hoone sisse-väljaviikude asukohtadele.
- Juhul, kui detailplaneeringu elluviimisel selgub, et puurkaevust on vajalik võtta vett enam kui 10 m³/ööpäevas, tuleb puurkaev tamponeerida ja kavandada uude asukohta. Detailplaneeringus on võimaliku variandina kavandatud puurkaevu uus asukoht Vana-Narva mnt 31 kinnistu haljasalal, vt joonis DP-5.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks täpsustada elektrihoormused ja taotleda Elektrilevi OÜ'lt tehnilised tingimused.
- Jaotus- ja liitumiskilpide paigutamisel arvestada, et nad oleksid visuaalselt sobivas asukohas ning nii liitumiskilbid kui teerajatised peavad olema tehniliselt eksploateeritavad.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Tänavavalgustus sh kinnistute sisene välisvalgustus:

- Ehitusprojekt koostamiseks taotleda Maardu Linnavalitsuselt tehnilised tingimused.
- Välisvalgustuse projekteerimisel ja paigaldamisel peavad valgustid tagama rongiliikluse ja manöövritöö ohutuse ega tohi halvendada signaaltulede nähtavust.

Sidevarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda Telia Eesti ASi tehnilised tingimused.
- Hoonestusalale jääva sidekanalisatsiooni kohale sh kaitsevööndisse hoone projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kujadega ning tehnovõrk tõsta välja projekteeritava hoone alt.

Gaasivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks täpsustada soojuskoormused ja taotleda ASilt Gaasivõrk tehnilised tingimused.
- Hoonestusalale jääva gaasitoru kohale sh kaitsevööndisse hoone projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kujadega ning tehnovõrk tõsta välja projekteeritava hoone alt.
- Ehitusprojektid kooskõlastada AS'ga Gaasivõrk.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide kooskõlastamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.

AS Liwathon E.O.S tingimused Vana-Narva mnt 27a kinnistule keskpingekaablite projekteerimiseks ja ehitamiseks:

- Kõik kulud, s.h materjalide ja tööde ning lepingute vormistamise ja ümberlülitamisega seotud kulud (sh võimsuste tasud) kannab võrguettevõtja (Elektrilevi OÜ).
- Enne tööde alustamist edastada Liwathon E.O.S.'le võrguettevõtja poolt kooskõlastatud JAJ'de 1110 ja 1046 rekonstrueerimise projekt, sellesse projekti lisada Elektrilevi OÜ teostatud releekaitse arvutus.
- Tööde alustamisest ja lõpetamisest palume teavitada AS-i Liwathon E.O.S. ohutus- ja töökeskkonnajuht Tiidrik Kosula, e-post tiidrik.kosula@liwathoneos.com, tel 631 9825, mob 551 9778 vähemalt kaks tööpäeva ette.
- Tööd loetakse lõpetatuks pärast tööpiirkonnas heakorra taastamist ja selle kontrollimist ohutus- ja töökeskkonnajuhi poolt. Juhul, kui töövõtja ei täida seda kohustust nädala jooksul peale tööde lõpetamist või vastava nõude saamist, on AS'l Liwathon E.O.S. õigus täita see kohustust omal jõul või kaasates kolmandaid isikuid ning sellisel juhul kohustub projekti teostaja ja tellija hüvitama AS-le Liwathon E.O.S. tööde maksumuse 10 päeva jooksul alates nõude esitamise päevast.
- Tööde tellija ja teostaja kannavad kogu vastutust ja kõiki kulusid, mis tulenevad nende tegevusest ja selle võimalikest tagajärgedest. Liwathon E.O.S. alajaama toite katkestuse puhul, tööde teostaja peab viivitamatult organiseerima avarii kõrvaldamise ja toite taastamise.
- Tööde teostajal peab olema käesolev kooskõlastus tööde teostamise paigas, paberandjal esitamiseks.

V KOPLIMÄE TN 5, KOPLIMÄE TN 10, KOPLIMÄE TN 10A, KOPLIMÄE TN 10B, KOPLIMÄE TN 12, KOPLIMÄE TN 14, VANA-NARVA MNT 29B KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Telia Eesti AS	25.09.2019 Nr 32698797	<p>Telia Eesti AS seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast; -Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised; -Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused; -Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanalisisatsioon; -Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga; <p>Projekt kooskõlastatakse märkustega: Tööjooniste koostamisel arvestada vajadusel planeeritud hoonestuse alla jäävate sideehitiste ümbertõstmisega/kaablite ümberlülitamisega. Allkirjastatud digitaalselt /Tiina Ojamaa/ volitatud esindaja</p>	Kiri (saadud digitaalselt), sidevarustuse osa seletuskirjas, joonised DP-4, DP-5 Maardu LV arhiiv	Tingimused on lisatud edaspidiseks tegutsemiseks seletuskirja punkti 5.2.
2	Aktsiaselts TECHNOMAR & ADREM	27.09.2019	e-kiri Kõik on kooskõlastatud. /Gennadi Maljutin/, tehnilise direktori asetäitja	e-kiri Maardu LV arhiiv	

3	Elektrilevi OÜ	01.10.2019 Nr 1183518942	Kooskõlastatud tingimustel: -Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt -Tööjooniste staadiumis taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Allkirjastatud digitaalselt /Marge Kasenurm/	Kiri (saadud digitaalselt), elektrivarustuse osa seletuskirjas, Joonised DP-4, DP-5 Maardu LV arhiiv	Tingimused on lisatud edaspidiseks tegutsemiseks seletuskirja punkti 5.2.
4	AS Liwathon E.O.S (Vana-Narva mnt 27a)	21.10.2019	AS Liwathon E.O.S kooskõlastab Koplímäe tn 10 detailplaneeringu järgnevatel tingimustel: 1. Tehnovõrkude joonisel on projekteeritud (eskiis) el.kaabel Elektrilevi alajaamast naaberkiinnistuteni, aga selliselt seda kaablit kindlasti paigaldada ei saa ja Elektrilevi on asunud oma alajaama meie territooriumilt välja viima (projekteerima). 2. Kõik raudtee kaitsevööndis teostatavad ehitustööd peavad olema kooskõlastatud vähemalt 30 kalendripäeva enne tööde alustamist raudtee omaniku ja valdajaga. Selle kooskõlastuse andmise ajal on raudtee omanik AS Liwathon E.O.S. ja sellel opereerib AS E.R.S. /Sten Aamer/	e-kiri Maardu LV arhiiv	1. Detailplaneeringus on kavandatud elektrivõrgu-koridor vastavalt Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. 2. Tingimus on lisatud edaspidiseks tegutsemiseks seletuskirja punkti 5.2.
		25.11.2019	AS Liwathon E.O.S. kooskõlastab projekti JaJ-de 1110 ja 1046 rekonstrueerimine (Leonhard Weiss OÜ töö nr IK1089, kuup: oktoober 2019) järgnevatel tingimustel: 1. Kõik kulud, s.h materjalide ja tööde ning	e-kiri, Joonis IK1089-1 (saadud digitaalselt Leonhard Weiss OÜ'lt) Maardu LV arhiiv	Tingimused on lisatud edaspidiseks tegutsemiseks seletuskirja punkti 5.2.

			<p>lepingute vormistamise ja ümberlülitamisega seotud kulud (sh võimsuste tasud) kannab võrguettevõtja (Elektrilevi OÜ).</p> <p>2. Enne tööde alustamist edastada Liwathon E.O.S.'le võrguettevõtja poolt kooskõlastatud JAJ' de 1110 ja 1046 rekonstrueerimise projekt, sellesse projekti lisada Elektrilevi OÜ teostatud releekaitse arvutus.</p> <p>3. Tööde alustamisest ja lõpetamisest palume teavitada AS-i Liwathon E.O.S. ohutus- ja töökeskkonnajuht Tiidrik Kosula, e-post tiidrik.kosula@liwathoneos.com, tel 631 9825, mob 551 9778 vähemalt kaks tööpäeva ette.</p> <p>4. Tööd loetakse lõpetatuks pärast tööpiirkonnas heakorra taastamist ja selle kontrollimist ohutus- ja töökeskkonnajuhi poolt. Juhul, kui töövõtja ei täida seda kohustust nädala jooksul peale tööde lõpetamist või vastava nõude saamist, on AS'l Liwathon E.O.S. õigus täita see kohustust omal jõul või kaasates kolmandaid isikuid ning sellisel juhul kohustub projekti teostaja ja tellija hüvitama AS-le Liwathon E.O.S. tööde maksumuse 10 päeva jooksul alates nõude esitamise päevast.</p> <p>5. Tööde tellija ja teostaja kannavad kogu vastutust ja kõiki kulusid, mis tulenevad nende tegevusest ja selle võimalikest tagajärgedest. Liwathon E.O.S. alajaama toite katkestuse puhul, tööde teostaja peab</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>viivitamatult organiseerima avarii kõrvaldamise ja toite taastamise.</p> <p>6. Tööde teostajal peab olema käesolev kooskõlastus tööde teostamise paigas, paber kandjal esitamiseks.</p> <p>7. Projekti aluseks on 21.10.2019.a edastatud tehnilised tingimused.</p> <p>8. Kooskõlastus on kehtiv kuni 31.12.2020.a. Kasutusõiguse kokkuleppimiseks palun saatke lepinguprojekt.</p> <p>AS Liwathon E.O.S. kooskõlastab perspektiivsete keskpinge maakaablite asukoha joonisel IK1089-1 (tähistatud sinise värviga ja viitega XW2) /Sten Aamer/</p>		
5	AS Gaasivõrk	25.10.2019 nr 1226	<p>Nõusoleku märkused</p> <p>1. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrk</p> <p>2. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide kooskõlastamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Tatjana Kopareva/ spetsialist</p>	<p>Kiri (saadud digitaalselt), Joonis DP-5 Maardu LV arhiiv</p>	<p>Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja punkti 5.2.</p>
6	Maa-amet	06.12.2019 Nr 6-3/19/17545-2	<p>Terviktekt vt kiri</p> <p>Maa-ametil puuduvad vastuväited Koplímäe tn 5, 10, 10a, 10b, 12, 14, Vana Narva mnt 29b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lahenduse osas.</p>	<p>Kiri (saadud digitaalselt) Maardu LV arhiiv</p>	

		20.02.2020 nr 6-3/20/2334-2	Allkirjastatud digitaalselt /Kristi Kivimaa/ maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja Terviktekst vt kiri Maa-ametil puuduvad vastuväited Koplímäe tn 5, 10, 10a, 10b, 12, 14, Vana-Narva mnt 29b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu täiendatud lahenduse osas. Allkirjastatud digitaalselt /Kristi Kivimaa/ maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) Maardu LV arhiiv	
7	Keskkonnaamet	11.12.2019 Nr 6-2/19/18914-2	Detailplaneeringu tingimuslik kooskõlastamine. Terviktekst vt kiri. 1. Keskkonnaamet märgib, et Keskkonnaregistri andmete l on puurkaevul katastrinumbriga 14461 10 meetrine sanitaarkaitseala. Detailplaneeringu seletuskirjas on käsitletud puurkaevu 10 meetrist sanitaarkaitseala puurkaevu hooldusalana. Veeseaduse § 277 lõike 2 alusel, kui põhjaveehaarde sanitaarkaitseala tahetakse asjakohases registris muuta hooldusalaks, esitatakse taotlus Keskkonnaagentuurile, kes teeb sanitaarkaitseala hooldusalaks muutmise kande. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.6.5 (lk märgitud lahendus puurkaevu katastrinumbriga 14461 osas aktsepteeritav juhul, kui sanitaarkaitseala	Kiri (saadud digitaalselt) Maardu LV arhiiv	Esitatud tingimused on täidetud järgmiselt: 1. Korrigeeritud on seletuskirja punkti 4.6.5. 2. Korrigeeritud on seletuskirja punkti 4.6.1. KSH eelhinnang on lisatud lisa 5 alla.

			<p>muudetakse hooldusalaks. Lisaks juhib Keskkonnaamet tähelepanu, et veeseaduse § 187 punkti 2 kohaselt on veeloa kohustus, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 m³ kuus või rohkem kui 10 m³ öö päevas. Eeltoodust tulenevalt juhul, kui selgub, et puurkaevust võetava põhjaveekogus on 150 m³ kuus või rohkem kui 10 m³ ööpäevas, siis lisaks puurkaevu projekteerimisele uude asukohta, on vajalik tegevuseks taotleda ka veeluba. Keskkonnaamet palub eeltoodu alusel detailplaneeringu seletuskirja korrigeerida ja täiendada.</p> <p>2. Detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.6.1 (lk 15) on öeldud, et keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning välja on toodud ka vastavad põhjendused. Keskkonnaameti hinnangul ei ole antud punktis toodud põhjendused piisavad, kuna käsitlemata on detailplaneeringu elluviimise aegsed võimalikud mõjud. Eriti oluline on siinkohal arvestada asjaolu, et detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.3 (lk 12) toodu kohaselt on detailplaneeringu kontseptsioon koostatud eesmärgiga rajada moodustatavatele kruntidele Baltikumi suurim ja kaasaegsem puidutöötlemisekompleks. Kruntidele on kavandatud hõövel ja värvitsehhihoone ning toorme ja</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>valmistoodangu ladustamise hallid (positsioon 1), kontori ja/või valmistoodangu müügihoone (positsioon 2) ja olemasolev puidutöötlemisehoone koos puidu kuivatihoone laiendamisega (positsioon 3). Detailplaneeringu seletuskirjast ja ka Maardu Linnavalitsuse dokumendiregistrist ei nähtu, et detailplaneeringu algatamisel oleks KSH algatamise vajalikkust kaalutud. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4, § 6 lõike 2 punkti 10 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) § 13 punkti 1 kohaselt tuleb tööstuspiirkonna arendamisel kaaluda KSH algatamise vajalik kust. Samuti tuleb KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt sama paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhtudel KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Tulenevalt eelnevast palub Keskkonnaamet detailplaneeringu seletuskirja täiendada ning viia detailplaneeringu menetlus kooskõlla</p>		
--	--	--	---	--	--

	Keskonnaamet	16.03.2020 Nr 6 5/20/4065	<p>KeHJS § 33 lõike 2 punktis 4, § 6 lõike 2 punktis 10, § 33 lõikes 6 ning määruse nr 224 § 13 punktis 1 sätestatuga.</p> <p>Arvestades eeltoodut ning tuginedes PlanS § 4 lõikele 4, § 133 lõikele 1 j a 3, määruse nr 133 § 2 lõikele 3 ning Keskonnaameti peadirektori 07.11.2019 käskkirja nr 1 1/19/205 „Regioonide põhimääruste kinnitamine“ lisa 3 „Keskonnaameti Põhja regiooni põhimäärus“ punktidele 2.1 ja 3.5.8, kooskõlastab Keskonnaamet Maardu linna Koplímäe tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu tingimuslikult. Kui detailplaneeringut täiendatakse ja parandatakse käesolevas kirjas toodud märkuste alusel (sh arvestatakse märkust detailplaneeringu menetluse osas), siis loeb Keskonnaamet detailplaneeringu kooskõlastatuks (parandatud ja täiendatud detailplaneeringut uuesti Keskonnaametile kooskõlastamiseks esitama ei pea). Allkirjastatud digitaalselt /Jaak Jürgenson/ juhataja, Põhja regioon</p> <p>Lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist on Keskonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH)</p>	Kiri (saadud digitaalselt) Maardu LV arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 4.6.1.
--	--------------	------------------------------	--	--	---

			<p>algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.</p> <p>Siiski toob Keskkonnaamet korralduse eelnõu ja selle lisade kohta välja järgmised märkused ja ettepanekud, millega palub arvestada:</p> <p>1. Keskkonnaamet palub korralduse eelnõus KSH algatamise vajalikkuse kaalumise alusena välja tuua k a KeHJS § 6 lõike 2 punkt 10.</p> <p>2. Keskkonnaamet nõustub korralduse eelnõule lisatud KSH eelhindangus „Koplimäe tn 5, Koplimäe tn 10, Koplimäe tn 10a, Koplimäe tn 10b, Koplimäe tn 12, Koplimäe tn 14, Vana Narva mnt 29b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ 5 tooduga , et planeeringu staadiumis ei saa määrata alale rajatava tehase täpseid emissioone, kuna pole teada toimuma hakkava tegevuse täpsed mahud ja tehnilised parameetrid. Siiski juhib Keskkonnaamet tähelepanu, et olemasoleva tootmiskompleksi laiendamise järgmistes etappides tuleb hinnata tootmistegevuse tagajärjel tekkivate saasteainete heitkoguseid. Kui heitkogused ületava keskkonnaministri 14.12.2016 määrusega nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>kehtestatud künniskoguseid, tuleb taotleda keskkonnaluba. Vastavalt atmosfäärikaitse seaduse § 79 lõikele 6 peab õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käita ja omama õhusaasteluba enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist.</p> <p>Samuti juhib Keskkonnaamet tähelepanu, et detailplaneeringuga hõlmatud ala naabruses asub ettevõtteid, mille käitiste heiteallikad väljutavad muuhulgas samu saasteaineid (LOÜ sid) ning keskkonnanaloo taotlemisel tuleb keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 84 „Õhukvaliteedi hindamise kord“ § 17 lõike 7 kohaselt hinnata kõikide hajumisarvutuste piirkonnas asuvate heiteallikate koosmõju.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Jaak Jürgenson/ juhataja, Põhja regioon</p>		
8	Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet	23.01.2020 Nr 16-6/20-00069-002	<p>Terviktekst vt kiri</p> <p>Palume planeeringus arvestada raudtee toimimiseks vajalike tingimustega ja soovitage mitte planeerida kõrghaljastust (puid, sh viljapuid) rööbasteele lähemale kui 10 m äärmisest rööpast, põhjusteks on nii tuleohutuse kui ka nähtavuse tagamise vajadus raudteel. Hetkel on kõrghaljastus planeeritud ala idaossa üsna raudtee kõrvale kurvi peale.</p> <p>Samuti palume võimalusel planeeringu seletuskirjas täpsemalt ära mainida raudtee kaitsevööndit (ulatus 30 m äärmise rööpme</p>	Kiri (saadud digitaalselt) Maardu LV arhiiv	Esitatud tingimused on täidetud järgmiselt: Kõrghaljastus on kavandatud rööbastest min 10 m kaugusele, vt joonis DP-4. Ülejäänud ettepanekud on lisatud seletuskirja punktis 4.3.1 ja 5.2.

			<p>teljest) puudutavad tingimused, mis on hetkel kirjeldatud ehitusseadustiku §-s 73. Juhul kui asutakse detailplaneeringut ellu viima, tuleb juba esmaste raadamis- ja kaevetööde käigus kindlasti taotleda raudteevaldajalt ning TTJA-lt kirjalik luba töödeks raudtee kaitsevööndis. Juhime Teie tähelepanu ka asjaolule, et raudtee kaitsevööndis tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Välisvalgustuse projekteerimisel ja paigaldamisel peavad valgustid tagama rongiliikluse ja manöövritöö ohutuse ega tohi halvendada signaaltulede nähtavust.</p> <p>TTJA kooskõlastab Koplímäe tn 10 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu juhul kui arvestatakse eelpooltoodud ettepanekutega. Allkirjastatud digitaalselt /Kati Tamtik/ ehitusosakonna juhataja</p>		
9	Päästeamet Põhja päästikeskus	28.01.2020	<p>Kooskõlastus nr 1362-2020-2. Väliskustutusvee vooluhulk 20-30 l/sek. Allkirjastatud failid tulevad eraldi. /Dmitri Peterson/ Ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor</p>	e-kiri, Joonis DP-4 Maardu LV arhiiv	
10	Lotus Timber OÜ	31.03.2020	<p>Kooskõlastatud põhijoonis DP-4, tehnovõrkude koondplaan DP-5 Allkirjastatud digitaalselt/ Aare Pilv/</p>	Kinnitusleht, Joonised DP-4, DP-5 Maardu LV arhiiv	
11	Maanteeamet	31.03.2020 Nr 15-2/20/8272-3	<p>Terviktekst vt kiri Kooskõlastame K-Projekt AS töö nr 18034 vers. 19.03.2020 Maardu linn Koplímäe tn 5, Koplímäe tn 10, Koplímäe tn 10a, Koplímäe</p>	Kiri (saadud digitaalselt), Joonised DP-4, VK-1	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.2.

			<p>tn 10b, Koplimäe tn 12, Koplimäe tn 14 ja Vana-Narva mnt 29b kinnistute ja lähiala detailplaneeringu tingimused, et detailplaneeringu lahendusega nähakse ette Koplimäe tn 10 kinnistu kagupiiril piirdeaia rajamine kaugusele, millega on tagatud eritasandilises Kroodi liiklussõlmes asuva riigitee 11606 kõrge muldega kraavide hooldeks (mehhanismidega) vajalik teekoridor minimaalselt 3m (EhS § 70 lg 2 punkt 4) laiuses.</p> <p>Juhime tähelepanu vajadusele planeeringu elluviimisel arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.</p> <p>Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.</p> <p>Käesolev kooskõlastus kehtib kaks aastat käesoleva kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada lähteseisukohtade uuendamiseks.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Marek Lind/ juhtivspetsialist taristu teenuste osakond</p>	Maardu LV arhiiv	
--	--	--	---	------------------	--

Projektijuht

Annely Jürimets