

KÖITE I SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht.....	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	2
2	KOOSTAMISE ALUSED.....	2
2.1	Algamise otsus ja lähteülesanne.....	2
2.2	Alusdokumendid ja uuringud.....	2
3	VASTAVUS KEHTIVALE MAARDU LINNA ÜLDPLANEERINGULE.....	3
4	OLEMASOLEV OLUKORD	3
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	3
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	4
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	5
5.1	Krundijaotus	5
5.2	Krundiehitusõigus.....	5
5.3	Ehitise arhitektuurinõuded	6
5.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	6
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
5.7	Vertikaalplaneerimine	8
5.8	Tehnovõrkude lahendus.....	8
5.9	Keskkonnakaitse.....	11
5.10	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	11
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	12

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvööndi skeem	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Põhijoonis	DP-04
Tehnovõrkude joonis	DP-05
Juurdepääsu servituudi ja parkimiskohtade skeem	DP-06
Sademevee skeem	DP-07
Visioon	

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Detailplaneeringu ala paikneb Maardu linnas, Vana - Narva maantee tööstuspiirkonnas, Vana – Narva mnt 20a kinnistul. Detailplaneeringu ala suuruseks on 3229 m².

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on vastavalt Maardu Linnavalitsuse 08.12.2021 korraldusele nr 898 Vana – Narva mnt 20a kinnistul (katastritunnus: 44604:002:0045, sihtotstarve: Transpordimaa 100%):

- ehitusõiguse määramine majutushoone püstitamiseks;
- tehnovõrkude ja -liitumispunktide asukoha määramine;
- parkimise põhimõtteline korraldamine ja juurdepääsu(de) ning liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- keskkonnavalaste tingimuste sätestamine;
- servituutide vajaduse ja ulatuse määramine;
- ümbertõstetavate tehnotrasside asukoha määramine.

2 KOOSTAMISE ALUSED

2.1 Algamise otsus ja lähteülesanne

Maardu Linnavalitsuse 08.12.2021 korraldusega nr 898 on algatatud Maardu linnas Vana – Narva mnt 20a kinnistu ja lähiala detailplaneering. Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteülesande (vt. Lisa 1), menetlusedokumendid.

2.2 Alusdokumendid ja uuringud

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Maardu linna üldplaneering (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 a. otsusega nr 170);
- Maardu linna ehitusmäärus (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 28.01.2014. otsusega nr 5);
- Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2033;
- Maardu linna jäätmehoolduseeskiri 26.02.2019 määrusega nr 41;
- Eesti Standard EVS 843:2016 "Linnatänavad";
- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Eesti Standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015), Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015) ja muud kehtivad õigusaktid.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud ehitusprojektid:

- Riigitee 11608 Vana-Narva maantee km 1,0-3,6 rekonstrueerimise põhiprojekt (koostas, Tuulekaru OÜ);

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud detailplaneeringud:

- Planeeritava ala piires kehtivad detailplaneeringuid pole.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilise mõõdistuse on teostanud M 1:500 GeoEX OÜ, töö nr G21065 aastal 2021.

3 VASTAVUS KEHTIVALE MAARDU LINNA ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt kehtivale Maardu linna üldplaneeringule (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 a. otsusega nr 170) asub Vana-Narva mnt 20a maaüksus tiheasustusega alal, mille kohaselt on planeeritava maakasutuse juhtotstarve tootmismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa segafunktsioon (TP).

Vastavalt koostatavale Maardu linna üldplaneeringule (edastatud Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks, seisuga 09.19.2021) asub Vana-Narva mnt 20a maaüksus tiheasustusega alal, mille kohaselt on planeeritava maakasutuse juhtotstarve äri ja tootmis maa-ala (ÄT).

Planeeringulahenduses maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta ning lahendus on kooskõlas nii kehtestatud kui ka koostamisel oleva Maardu linna üldplaneeringus sätestatud tingimustele ning põhimõtetele.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeritav ala asub Maardu linna Vana-Narva maantee tööstuspiirkonnas. Kinnistu on hetkel kasutuses parkimisplatsina ning on suuremas osas kaetud asfaltkattega.

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistud:

- Vana – Narva mnt 20a (katastriüksus 44604:002:0045), suurusega 3229 m2, maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

Vana – Narva mnt 20a piirneb Vana-Narva maantee L15 tänavaga (katastriüksus: 44601:001:0362), Vana-Narva mnt 20b krundiga (katastriüksus 44604:002:0020), Vana-Narva mnt 20 krundiga (katastriüksus 44604:002:0059), Vana-Narva mnt 18 (katastriüksus 44604:001:0014) ja Vana-Narva maantee L13 tänavaga (katastriüksus 44601:001:0358).

Tabel 1. Planeeringuala naaberkinnistud

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Vana-Narva maantee L15	44601:001:0362	Transpordimaa 100 %
Vana-Narva mnt 20b	44604:002:0020	Ärimaa 100 %
Vana-Narva mnt 20	44604:002:0059	Tootmismaa 100 %
Vana-Narva mnt 18	44604:001:0014	Tootmismaa 100 %
Vana-Narva maantee L13	44601:001:0358	Transpordimaa 100 %

EHR andmete kohaselt maaüksusel hoonestust ei paikne. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad aga mitmed äri- ja tootmis funktsiooniga hooned, vt DP-02 Kontaktvööndi joonis.

Vana-Narva mnt 20b kinnistul asub 11-korruseline administratiivhoone ehitisealuse pinnaga 2263 m². Vana-Narva mnt 20 kinnistul asub laokompleks ehitisealuse pinnaga 41 449 m² ja ladu ehitisealuse pinnaga 4578 m². Läänest piirneb planeeringuala Vana-Narva mnt 18 kinnistul asuva parkimisplatsiga ja põhjast munitsipaalomandis oleva Vana-Narva maantee L15 kinnistuga. Vana-Narva mnt L15 kinnistu kaudu toimub planeeritava kinnistu ühendus riigiteega nr 11608 Vana-Narva maantee.

Vana-Narva mnt 20 kinnistu juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt toimub läbi Vana-Narva mnt 20a kinnistu. Autotranspordi ning jalakäijate ligipääs planeeritavale alale on ette nähtud rekonstrueeritavalt 11608 Vana – Narva maanteelt (Vana-Narva maantee L4), mille äärde on projekteeritud ca 3,5 m laiused kergliiklusteed. Lähimad ühistranspordipeatused on projekteeritud ca 30 m kuni 50 m kaugusele.

Planeeringuala ulatuses puudub kõrghaljastus. Valdavalt on maaüksus kaetud asfalt kattega. Reljeef on tasane, langusega ida suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 39.69 - 39.37 meetrit.

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse alusel asub Vana-Narva mnt 20a kaitsmata põhjavee alal - alavar ehk õhukese pinnakattega ala <1m.

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel (seisuga 21.10.2021) ei paikne planeerigu alal ega selles vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitseliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Tuginedes Maardu Linnavalitsuse 08.12.2021 korraldusele nr 898 ei ole vajadust läbi viia KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust kuna käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega ja kavandatav majutushoone ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Ala paiknemist ja kontaktvööndi seoseid vt Asukohaskeem DP-01 ja Kontaktvööndi plaan DP-02.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Avalikult kasutatava tee teekaitsevöönd

Vastavalt Ehitusseadustik¹ üldosa seadusele § 71 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on Vana-Narva maantee L4 tee kaitsevööndi äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Kaitsevöönd ulatub osaliselt ka planeeringu alale.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid

Planeeringuala läbib kekspingekaablid, sidetrassid, vee- ja sademevee ning reovee torustikud.

Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 a. määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded “on planeeringuala ulatuses joonisel kajastatud kaitsevööndite ulatus.

Elektrikaabli kaitsevöönd:

- maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Sideehitise kaitsevöönd. Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

- 1 meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Planeeritava alal paiknevad dn200 olmevee ja -dn 160 kanalisatsiooni torustikud.

Vastavalt Eesti Vabariigi 16.12.2005 a. määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ alusel on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m.

Juurdepääsuservituudi vajadus

- Vana-Narva mnt 20 kinnistu kasuks on ette nähtud nii juurdepääsuks kui pääs parkimiskohtadeni servituudi ettepanek (1050 m²).

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Planeeringulahenduses Vana – Narva mnt 20a krundi piire ei muudeta. Olemasolev transpordimaa maa sihtostarve on ette nähtud muuta 100% ärimaaks.

5.2 Krundiehitusõigus

Planeeringu eesmärk on määrata ehitusõigus ärisihtotstarbelise majutushoone püstitamiseks. Kinnistule on lubatud rajada vaid lühiajaliseks majutuseks ette nähtud hoone. Külaliskorterid (üürikorterid) lubatud ei ole. Majutushoone on kavandatud Aktsiaselts TECHNOMAR & ADREM töötajatele ajutiseks majutamiseks.

Põhijoonisel on kajastatud hoonestuse võimalik paiknemine krundil koos haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega.

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavale krundile järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Krundi suurus (m ²)	Olemasolev maa sihtostarve % (katastriüksuse liikide kaupa)	Plan. maa sihtostarve % (katastriüksuse liikide kaupa)	Plan. max hoone ehitisealune pind (m ²) maaapealne/maa-alune	Plan. max suletud brutopind(m ²) maaapealne/maa-alune	Maapealsete/ maa-aluste korruste arv	Lubatud hoonete arv krundil
1	3229	L 100%	Ä 100%	600/ 0	3000/ 0	5/ 0	1

Kruntide sihtotstarbed on määratud vastavalt Maakatastriseaduse § 18¹. Katastriüksuse sihtotstarbed. Ärimaa (Ä) ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sh parklate maa, teenindusehitiste maa, tootlustusehitiste maa, majutusehitiste maa.

Planeeritava ala lubatud täisehituse protsent on kuni 19%.

Kruntidele määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritava hoone asukohta ja kuju. Hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus- aga ka muudest kujadest ja kitsendustest.

Krundi ehitusõigus vaata ka planeeringu põhijoonis DP-04.

5.3 Ehitise arhitektuurinõuded

Kavandatavate hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti tõstev ning olemasolevasse piirkonda sobiv.

Välisviimistlus: välisviimistluses kasutada kestvaid materjale nagu krohvipind, betoon, puit, klaas, teras. Imiteeriva iseloomuga materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada.

Üksikhoonele on ette nähtud lamekatusega või põhjendatud juhul muu katuse lahendusega, mis sobitub piirkonda.

Hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

Tehnoruumid ja -seadmed (ventilatsiooni ja jahutusagregaadid jmt) kavandada selliselt, et nende kõrgus ei või ületada hoone parapeti kõrgust.

5.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Vana - Narva maantee poolsele küljele piirete kavandamine pole lubatud.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Vana-Narva maantee L4 riigimaanteelt, läbides Vana-Narva maantee L15 munitsipaal omandis teemaa kinnistu.

Vana-Narva mnt 20 juurdepääs toimub võimaliku servituudi alaga läbi Vana-Narva mnt 20a kinnistu (kü 44604:002:0059), vt põhijoonis DP-04.

Ette on nähtud juurdepääsu servituudi alad, vt Juurdepääsu servituudi ka parkimiskohatade skeem DP-06 ja Kõide II, Lisa 2 Koostöö ja kooskõlastamise tabel.

Ette on nähtud Vana-Narva maantee L15 teemakinnistul olemasoleva kvartali sisese tee laiendamine arvestades Tuulekaru OÜ töö nr 01120 lahendust. Tee liiklus säilitatakse kahe-suunalisena.

Ette on nähtud Vana-Narva maantee L15 teemakinnistul olemasoleva jalgteede sidumine arvestades Tuulekaru OÜ töö nr 01120 lahendust.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega ja hoonete planeerimisel välja kujunenud ehitusjoonega ja Tuulekaru OÜ töö nr 01120 „Vana-Narva mnt Maardu linnas asuva lõigu rekonstrueerimise põhiprojekt-ga“

Liikluslahenduse planeerimisel kaasati planeeringu koostamisse teedeinsener Tiina Vilberg (vt kõide II, Lisa 4).

Parkimine

Parkimine on lahendatud kinnistu siseselt omal krundil:

- ette on nähtud servituut Vana - Narva mnt 20a kinnistul, 6 sõiduauto parkimise kohta Vana - Narva mnt 20 kinnistu kasuks;
- ette on nähtud servituut Vana -Narva mnt 22 kinnistul, 11 sõiduauto parkimise kohta Vana -Narva mnt 20a kinnistu kasuks (nõusolek lisatud Kõide II, Lisa 2 Koostöö ja kooskõlastuse tabel).

Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on EVS 843:2016, Tabel 9.1 (valem, $P=A$ (suletud brutopind)*n (parkimisnormatiiv)), koefitsient 1/70-le (majutushoone) ja 1/80-le (restoran, kohvik). Parkimiskohtade normatiivne arv on välja toodud kruntide ehitusõigus ja kitsenduste nõuete tabelis vt põhijoonis DP-04.

Kavandatud parkimiskohtade arv, vt planeeringu tehnovõrkude põhimõtteline skeem DP-05, tabel Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht määrata hoone vastava projekti koostamise käigus.

Parkimiskohtade liigendamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.

Juurdepääsu ja parkla kattematerjalina on soovitat kasutada mustkatet või asfalt katet. Parkla kohad võib ette näha ka murukivi ja/või sillutus kiviga.

Planeeritud teede lahendus on põhimõtteline ja täpsustub vastava projekti koostamise käigus.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Tehnovõrkude ja-rajatiste kavandamisel riigi teemaale ja kaitsevööndisse juhinduda Transpordiameti nõuetest „Nõuded tehnovõrkude ja-rajatiste teemaale kavandamisel“;
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks;
- Planeeringu ellu viimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste); Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- Transpordiamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ja tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Nõuded müra leevendamiseks

Kavandatud hoone projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada järgnevate soovitusetega:

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Kuna Maardu linna üldplaneeringu juhtostarbe alusel ei ole tegemist tundliku alaga, siis vastvalt keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71, § 5, lg 2 „Uue planeeringuga ala“ välisõhuleviva müratasest ei reguleerita.

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Väliparkla liigendada võimalusel madal- ja kõrghaljastusega vastavalt Eesti standardile 843:2016 „Linnatänavad”. Vältida tuleb suurte ja lagedate kõvakattega alade teket.

Planeeritava ala haljastuse minimaalne osakaal on ette nähtud 10%.

Haljastuse ja heakorra täpne lahendus koostatakse edaspidiste projekteerimistööde käigus.

5.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Sademevesi juhtida kinnistu olemasolevasse sademeveekanaliseerimisse ja/või immutada oma kinnistu piires. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Sademevee kanalisatsiooni suunatava vee kvaliteet peab vastama seadusega ettenähtud nõuetele, vajadusel võtta kasutusele abinõud sadevee nõuetekohasuse tagamiseks.

Planeeringulahenduses kavandatud sademeveelahendus on põhimõtteline. Vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus täpsustada järgnevas projekti faasis.

5.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringus planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude lahendus täpsustada vastava projektlahenduse käigus kui on teada täpsed hoone mahud ja hoone kuju. Projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused.

Kõigi hoonestusalast ümbertõstetavate tehnorajatiste ümberühendamine peab olema lahendatud enne ehitustöödega alustamist.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Servituudi ala määramisel lähtuda "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus" määrusest nr 76 ja "Ehitiste kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegelemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" määrus nr 73.

Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

Veevarustuse planeerimise aluseks on Aktsiaselts TECHNOMAR & ADREM 18.01.2022 nr KS/P 4.2.-02-V2 L.1 väljastatud tehnilised tingimused.

Veevarustus

Aktsiaselts TECHNOMAR & ADREM kindlustab vee saamise survega 3,2Bar kogusega 8 m³/ööp.

Olmeveetrassi toide on ette nähtud Vana-Narva maantee L15 paiknevast torustikust, mis kuulub Aktsiaselts TECHNOMAR & ADREM-le.

Veevarustuse liitumispunkt on ette nähtud kuni 1 m kaugusel väljaspool kinnistu piiri.

Täpsed veemahud, asukohad ja toru läbimõõdud täpsustada vastava projektiga kui on teada hoone mahud ja ruumiprogramm.

Tuletõrjevee varustus

Aktsiaselts TECHNOMAR & ADREM 18.01.2022 nr KS/P 4.2.-02-V2 L.1 on väljastanud tehniliste tingimused välise tuletõrjevee saamiseks. Tulenevalt veevõrkude iseärasustest on võimalik Aktsiaselts TECHNOMAR & ADREM tuletõrjevett pakkuda vaid Vana-Narva mnt 20 kinnistu territooriumilt.

Vana-Narva mnt 20 kinnistul asuvast veetrassil tagatud arvestuslik veevooluhulk välistulekustutuseks, 10 l/s kolme tunni jooksul. Veesüsteemil on kinnistul oma pump ja veemahuti 500 m³. Lisaks on torustikule rajatud hüdrant, mis paikneb Vana-Narva mnt 20 kinnistu juurdepääsu lähedal.

Käesolev planeering ei arvesta sisemise tulekustuse vajadusega. Planeeritava kinnistu sisemine tuletõrje veevarustus lahendatakse järgmises projekti staadiumis.

Tuletõrje veevarustuse kavandamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 6.3.12“. Tuletõrjeveevõtu koha maksimaalne kaugus hoonest või rajatistest, mille puhul on nõutud välimine tulekustutusvesi ei tohi olla kaugemal kui 100 m.

Operatiivauto juurdepääs on võimalik Vana-Narva maanteelt.

Vastavalt määrusele nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusega“ ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike võtetega.

Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata edasises projektis.

Ehitusprojektiga tuleb kasutusele võtta abinõud, mis tagavad tuleohutuse ning võimaliku tule leviku piiramise vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Sademeveevarustus

Vana-Narva mnt 20a kinnistud läbib Aktsiaselts TECHNOMAR & ADREM-le kuuluv sademeveekanaliseerimine. Ühendus sademevee kanalisatsiooniga tuleb teostada toruga Ø 160 mm, mis ühendatakse kontrollkaevuga. Sademevesi suubub torustiku kaudu Kroodi oja, vt sademevee skeem DP-07.

Enne kanalisatsiooni jõudmist tuleb potentsiaalselt saastunud sademeveed puhastada õli- ja liivapüüduis. Õli- ja liivapüüdur (õlipüüduisid võib ka olla mitu) peab olema paigaldatud enne liitumispunkti. Õli- ja liivapüüduri vajadus ja asukoht täpsustada ehitusprojektis. Projekteerimisel arvestada Keskkonnaministri määrus nr 61 nõuetega, „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.

Oluline on puhastussüsteemide regulaarne hooldamine ja töökindluse tagamine. Sademevee puhastitena tuleb kasutada I klassi liiva-õlipüüduisid, mis tagaksid naftasaaduste sisalduse heitvees alla 5 mg/l ning heljuvaine sisalduse alla 40 mg/l (heljuvaine sisalduse piirväärtuse tagamine on kohustuslik alates 2010 aastast). Vältimaks puhta sademevee juhtimist sademeveekanaliseerimise ning tagamaks pinnasevee toitumine, tuleb puhas sademevesi käidelda eraldi potentsiaalselt reostunud sademeveest. Tinglikult puhas sademevesi (näiteks hoonete katustelt) juhtida otse sadeveesüsteemi.

Eeldatav sademevee hulk on $Q_s = ca 20 \text{ l/s}$.

Kinnistuse sisene sademevee lahendus on põhimõtteline, täpsustada ehitusprojektis.

Reoveevarustus

Reovee planeerimise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 02.02.2022 nr PR/2175840 -2 väljastatud tehnilised tingimused.

Väljaspool planeeritud ala on joonisele kantud AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt opereeritav Vana - Narva mnt de400 kanalisatsioonitoru kaitsevöönd (vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 76).

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reovesi (12,0 l/s; 8 m³/ööp) on ette nähtud juhtida Vana-Narva mnt de400 kanalisatsioonitorusse. Ehitusprojekti koostamisel ja sellega seoses geoaluse tellimisel arvestada AKTSIASELT TALLINNA VESI märkusega. Reoveekanalisatsiooni peatoruks on de 400 PP, mitte betoontoru.

Liitumispunkt on ette nähtud kuni 1 m kaugusel väljaspool kinnistu piiri, tänavamaale.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

Tagada planeeritud hoonestusala ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni vahele puhas horisontaalsuunaline vahekaugus minimaalselt 5 m.

Sademevee juhtimine reoveekanalisatsioonitorusse on keelatud.

Käesolevad tehnilised tingimused ei ole aluseks detailplaneeringule järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamisel.

Põhilised ehitustööde mahud (ühistorustikud) kuni olemasolevate eelvoolutorustikeni

- | | |
|---------------------------|---------|
| - Veetorustik | ca 15 m |
| - Kanalisatsioonitorustik | ca 13 m |

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 397527.

Võrguühenduse ja mõõtesüsteemide maksimaalne faaside arv on 3 ja 200A (amprit).

Ette on nähtud uus 0,4kV maakaabli ühendus olemasolevast 6520 alajaamast (asub Vana-Narva mnt 9 kinnistul).

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektriennergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Tööjoonised koostööl lastada täiendavalt.

Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektri-, õli-, puidukütet, erinevate soojuspumpadega, päikesepaneelidega vms kütteseadmete kombinatsiooniga. Täpsem soojavarustussüsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone ehitusprojektidega.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS-i tehnilised tingimused nr 36013778.

Vana-Narva mnt 20a sideühendus on ette nähtud Telia Eesti AS-i kuulvast sidekaevust 8056A.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

Sideühendus projekteerida ja välja ehitada 100mm PVC torudest sidekanalisatsioon alates ol. olevast 8056A kaevust.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Varem ehitatud siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused ja/ või asendusrajatised.

Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad (liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt: jvpohja@boftel.com). Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Telia siderajatistega ühendamine ja ümber tõstmine on lubatud teostada Telia poolt väljastatud tööloa alusel. Sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepitakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes ja vastava projektlahenduse käigus.

Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest.

Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Jaotlas peab olema elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

Majandus-ja taristuministri 14.aprilli 2016.a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded";

Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele";

Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.";

Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis".

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015). Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise Omaniku juhenditest ja nõuetest.

5.9 Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millest tingitult tuleks koostada keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei oma negatiivset mõju keskkonnale. Vastavalt Maardu Linnavalitsuse 08.12.2021 korraldusega nr 898 ei algatata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5.10 Keskkonnakaitsealased nõuded

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt vastavalt Maardu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3 m. 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 jäätmekäitlisluba 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.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Tagada:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- territooriumi korrashoid;
- soovitatav on sõlmida leping turvafirmaga.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringus on antud võimalus uue ja kaasaegse majutushoone püstitamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt tuleb teha järgnevad toimingud:

1. Majutushoone projekteerimine;
2. Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine.

Käesolev detailplaneering on aluseks majutushoone püstitamiseks, liikluskorralduse ja parklakohtade rajamiseks ning uute tehnovõrkude rajamiseks.

Planeeritavate ehituskrundiga seotud taristu (parklad, tehnovõrgud kruntide piires) ehitab välja krundi omanik.

Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

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

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