

**Harju maakond, Maardu linn,
VANA-NARVA MNT 2, 4 JA
SAHA-LOO TEE 11 KINNISTUTE
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Maardu Linnavalitsus (äriregistri kood 75011470)
Kallasmaa tn 1, 74111
Maardu linn, Harju maakond
linnavalitsus@maardu.ee

HUVITATUD ISIK:

FIDUS Kinnisvara OÜ (äriregistri kood 10894168)
Krillimäe tee 1, 74001
Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond
Hans-Robert Nimmerfeldt, juhatuse liige
hans@fondeholding.ee

Autobahn OÜ (äriregistri kood 11300685)
Aia tn 4 – 19, 10111 Kesklinna linnaosa
Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond
Hans-Robert Nimmerfeldt, juhatuse liige
hans@fondeholding.ee

PLANEERIJAJA:

Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Kristiine linnaosa,
Tallinn, Harju maakond
meelis@opt.ee

MAASTIKUARHITEKT:

Rait Tamm

PROJEKTIJUHT:

Ege Netse
ege@opt.ee

KÕITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS	5
4. VASTAVUS KEHTIVALE MAARDU LINNA ÜLDPLANEERINGULE	7
4.1. Vana-Narva mnt tööstuspiirkond	8
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	9
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	9
5.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused	10
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	10
5.5. Planeeritaval maa-alal asuvad olemasolevad tehnovõrgud	10
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	11
5.7. Kehtivad kitsendused ja piirangud	11
6. PLANEERINGULAHENDUSE ETTEPANEK	11
6.1. Krundijaotus ja hoonestusala	11
6.2. Krundi ehitusõigus	12
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	12
6.3.1 Krunt pos nr 1 ehitiste arhitektuurinõuded	12
6.3.2 Krunt pos nr 2 ehitiste arhitektuurinõuded	13
6.4. Kvaliteetne ruumilahendus	13
6.5. Piirded	14
6.6. Planeeritav liiklus- ja parkimiskorraldus	14
6.6.1 Nähtavuskolmnurgad	15
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	15
6.8. Tuleohutusnõuded	16
6.9. Tehnovõrkude lahendus	16
6.10. Vertikaalplaneerimine	17
6.11. Jäätmete prognoos ja käitlemine	17
6.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	17
6.13. Planeeringuala tehnilised näitajad	17
7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	18
7.1. Eessõna	18
7.1.1 Lähtetingimused	18
7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus	18
7.3. Müras ja vibratsioon	19
7.3.1 Mürakaitse rakendamise meetmed	19
7.4. Radooniriski vähendamise võimalused	20
8. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS	21
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	21
9.1. Mõju sotsiaalsele keskkonnale	21
9.2. Majanduslikud mõjud	21
9.3. Kultuurilised mõjud	22
9.4. Mõju looduskeskkonnale	22
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	22
10.1. Kohaliku omavalitsuse poolsed nõuded	22
10.2. Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks	22

III TEHNILISED TINGIMUSED

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:2000
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Põhijoonis	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSED

VI LISAD

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ AderGeo, 25.11.2025, töö nr M051125.

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- Eesti Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹⁴“;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019. a määrus nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivatest gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase¹⁴“;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- keskkonnaministri 21. aprilli 2004. a määrus nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeola omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded¹⁴“;
- keskkonnaministri 03. oktoobri 2016. a määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
- keskkonnaministri 14. detsembri 2016. a määrus nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba¹⁴“;
- keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- keskkonnaministri 19. detsembri 2017. a määrus nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekooseis¹⁴“;
- keskkonnaministri 27. detsembri 2016. a määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispäärid¹⁴“;
- keskkonnaministri 08. novembri 2019. a määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁴“;
- kliimaministri 17. novembri 2023. a määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Maardu Linnavolikogu 29. märtsi 2011. a määrus nr 48 „Raieloa andmise tingimused ja kord Maardu linnas“;
- Maardu Linnavolikogu 23. jaanuar 2018. a määrus nr 4 „Maardu linna kaugküttepiirkond“;
- Maardu Linnavolikogu 27. juuni 2006. a määrus nr 114 „Maardu linna ehitusmäärus“;
- Maardu Linnavolikogu 31. jaanuar 2023. a otsus nr 42 „Maardu linna üldplaneering“;
- Maardu Linnavolikogu 21. juuni 2022. a määrus nr 20 „Maardu linna arengukava 2022 – 2030“;
- Maardu Linnavolikogu 22. november 2022. a määrus nr 25 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“;
- Maardu Linnavalitsuse 19. veebruar 2024. a korraldus nr 114 „Vana-Narva mnt 2, Vana-Narva mnt 4 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“;
- riigihalduse ministri 09. aprilli 2018. a käskkiri nr 1.1-4/78 „Harju maakonnaplaneering 2030+“;
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- riigikogu 28. jaanuari 2004. a seadus „Jäätmeseadus¹⁴“;
- riigikogu 27. oktoobri 2016. a seadus „Maapõueseadus¹⁴“;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2016 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

- Eesti standard EVS 939-1:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 1: Terminid ja määratlused”;
- Eesti standard EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse”;
- Eesti standard EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd”;
- Maardu linna liikuvusanalüüs. Versioon 24.10.2018, töö nr 2911/17. Tartu 2018;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid ja projekteerimismid.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Vana-Narva mnt 2, 4 ja Saha-Loo tee 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ärimaa, tootmismaa ja ärimaa jagamine äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega kruntideks. Moodustatakse kaks äri- ja/või tootmismaa krunti. Moodustatavatele äri- ja/või tootmismaa kruntidele määratakse ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustatus (k.a LED valgustus) ja haljastuslahendus. Hoonetel kasutatavad taastuvenegiasüsteemid lahendatakse võimalikult varjatult.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud naaberaladel kehtestatud detailplaneeringutega, lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega ning maaomanike soovidega.

3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Vt joonis AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

Maardu Linnavolikogu 21. juuni 2022. a määrusega nr 20 vastu võetud „Maardu linna arengukava 2022 – 2030“ alusel iseloomustatakse detailplaneeringu lähiala kui tööstuspiirkonnana. Vana-Narva maantee tööstuspiirkonda hakati rajama 1960. aastatel ja piirkonna lääneosas valmis 1978. aastal Iru soojuselektrijaama I ehitusjärg. Ülejäänud Vana-Narva maantee tööstuspiirkond on suures osas kaetud laomajanduse ja logistikaga tegelevate ettevõtetega, kuid piirkonnas paiknevad muuhulgas ka kaks suurt Liwathon E.O.S-i opereeritavat naftaterminali. Lisaks olemasolevate tööstusalade uuendamisele on järjest aktiivsemalt kasutusele võetud uusi arendusalasid Vana-Narva maanteest põhja pool.

Planeeritav maa-ala asub Maardu linna Vana-Narva maantee tööstuspiirkonnas Vana-Narva maantee (11608) ja Saha-Loo tee (11607) ristmiku piirkonnas.

Maakasutus on mitmeotstarbeline ja ajas kujunenud. Vana-Narva maantee (11608) ja Saha-Loo tee (11607) ristmik ümbrust iseloomustab erinevate funktsioonidega alade koosinemine, sealhulgas elamu-, äri-, teenindus-, lao- ja tootmismaa, mis loob piirkonnale segakasutusega iseloomu. Piirkonnas tegutsevate ettevõtete peamised tegevusalad on seotud laomajanduse ja logistikaga, kuid siin asuvad ka mitmed potentsiaalset keskkonnamõju omavad ohtlikud ning suurõnnetuse ohuga ettevõtted. Planeeringuala asub B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (ALEKON CARGO Osaühing) mõjualas, mille raadius on 772 m.

Vana-Narva maantee (11608) äärsetel aladel on valdavalt koondunud äri- ja teenindusfunktsiooniga hoonestus, samuti lao- ja tootmishooneid, mis kasutavad ära hea ligipääsetavuse ja nähtavuse peamiselt liikluskoridorilt. Hoonestus on mahuliselt suurem kui lähipiirkonna elamualadel. Hoonestuslaad on ebaühtlane, hõlmates nii kaasaegseid äri- ja laokomplekse kui ka varasemal perioodil rajatud tootmis- ja laohooneid, millest osa on aja jooksul ümber ehitatud või uute funktsioonidega kohandatud.

Saha-Loo tee (11607) suunal ja ristmikust eemalduvatel aladel suureneb elamumaa osakaal. Elamualad koosnevad peamiselt üksik- ja ridaelamutest. Äri- ja laofunktsiooniga hoonestus paikneb elamualade suhtes valdavalt teeäärsetel aladel, moodustades elamupiirkondade ja intensiivse liiklusköormusega Vana-Narva maantee (11608) vahel üleminekutsooni.

Vana-Narva maantee (11608) ja Saha-Loo tee (11607) ristmiku vahetus läheduses paiknevad hoonestatud katastriüksused moodustavad funktsionaalselt sidusa ärilise ja teenindusliku terviku, kus on esindatud stock-office tüüpi äriboksid ning väikesemahulised lao- ja tootmishooned. Selline

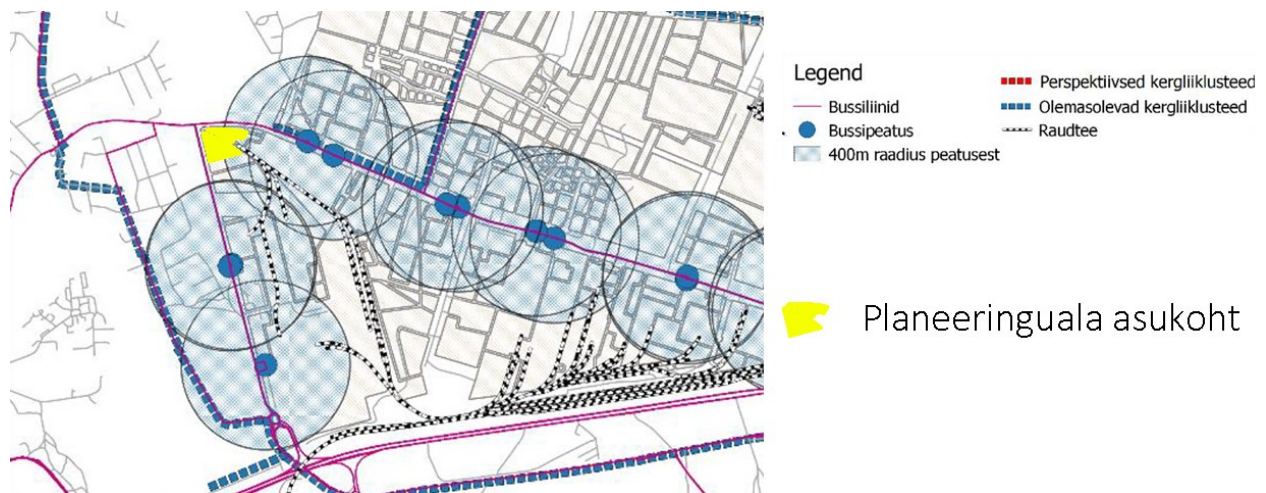
maakasutus toetab piirkonna majanduslikku aktiivsust ning vähendab teenindusfunktsioonide hajumist kaugemale elamualadest.

Vana-Narva maantee (11608) toimib piirkondliku tähtsusega kõrvalmaanteena, tagades ühenduse Tallinna linnaga ning piirkondlike asulate ja ärialadega. Maantee kandevõime ja liiklussagedus on suurem võrreldes kohalike teedega ning selle äärde on koondunud peamiselt äri-, teenindus- ja tootmisfunktsiooniga maakasutus.

Saha-Loo tee (11607) teedevõrk tagab funktsionaalselt selge liikumisskeemi, kus intensiivsem transiitliiklus on suunatud Vana-Narva maanteele (11608). Kergliiklejate liikumine on seotud peamiselt Saha-Loo tee (11607) ja sellega külgnevate elamualadega, mis loob eeldused ohutuks ühenduseks elumupiirkondade ja läheduses paiknevate teenindus- ja ärifunktsioonidega alade vahel. Vana-Narva maantee (11608) ületamine ja sellega vahetult seotud liikumised on koondatud olemasolevasse ristmikule, vältides juhuslikke ja liiklusohutust vähendavaid lahendusi.

Lähimad bussipeatused paiknevad planeeringualast ca 200 m kaugusel (Ämmamägi) ja ca 400 m kaugusel (Vasar) Vana-Narva maanteel (11608). Saha-Loo teel (11607) asuvad Iru küla bussipeatused planeeringualast ca 140 m kaugusel. Vana-Narva maantee tööstusala piirkonnas paiknevad bussipeatused neid läbivatel suurematel teedel (vt joonis 1).

Mitmed tökohad jäävad ühendustest kaugemale ning ühistranspordi kasutamise eelduseks on heakvaliteedilise jalgteede olemasolu bussipeatustest töökohtadeni.



Joonis 1. Väljavõte Maardu linna liikuvusanalüüsi joonisest 8 „Bussipeatuste teeninduspiirkond Maardus“.

Planeeringu koostamise ajal on Vana-Narva maanteel (11608) välja ehitatud korralik jalg- ja/või jalgrattatee. Saha-Loo teel (11607) olevad jalgteed mõlemal pool teed on olemas, kuid planeeringualapoolne jalgteed ei ole ühendatud ristmikel olevate jalgteedega. Vt joonis AS-02 Ruumilise keskkonna analüüs.

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on piirkonda ette nähtud trammiliini rajamine Kallaverest Tallinna linna. Trammiliini ettepanekuid on kolm: A, B ja C. Üldplaneeringu lahenduses on keskendutud variandile B. Trammiliini eesmärgiks on kiire ühendus Tallinna linna ja Maardu linna põhiliste elu- ja töökohtade vahel. Variant B katab mõnevõrra rohkem Vana-Narva maantee piirkonda kui teise A ja C variandid. Käesoleva detailplaneeringu raames on variant B trammiliini trass otstarbekas, sest loob parema juurdepääsetavuse planeeringualaga ja soodustaks rohkem autovaba liiklemist. Selle variandi puhul oleks tugevaks eelduseks trammipeatuste lähedus (vt joonis 2).

Liikuvusanalüüsi ettepanekud on:

- tegemist peaks olema pigem kiirtrammi või linnalähirongi tüüpi ühendusega, kus peatuste arv on minimaalne;
- võimaliku trammitrassi ja peatuste asukoha valimisel võiks lähtuda lühemast trassist, et tagada ühenduse konkurentsivõime;
- trammipeatused tuleb suurematel elamualadel ja tööstuspiirkondades siduda jalg- ja jalgrattateedega ning rajada peatuste juurde rattaparkimise võimalused.



Joonis 2. Väljavõte Maardu linna liikuvusanalüüsi joonisest 9 „Trammiliini võimalikud alternatiivid“ ja joonisest 10 „Trammitee ja selle 500 m jalakäiguradiused“.

Planeeringuala suhestub ümbritseva maakasutuse ja hoonestuslaadiga, arvestades piirkonna väljakujunenud funktsionaalset ja ruumilist struktuuri. Kavandatud lahendus toetab ristmiku ümbruse rolli kohaliku ja piirkondliku teeninduskeskusena ning tagab loogilise ülemineku erinevate maakasutusotstarvete vahel. Planeeringuala ümbruses paiknev äriefunktsiooniga hoonestus, sh Iru Ärimaja, moodustab olulise osa piirkonna funktsionaalsest ja ruumilisest struktuurist.

Lähtuvalt kontaktvööndi hinnangust on planeeringu lahenduses kavandatud äri- ja/või tootmismaa piirkonda sobiv, kuna:

- hea ühendus lähimate suurimate tömbekeskustega (nt Tallinna linn);
- arenev elukeskkond;
- tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- hea infrastruktuur.

Kontaktvööndi analüüsist tulenevalt ei ole kavandatud tegevus vastuolus olemasoleva ruumilise keskkonnaga. Kavandatud tegevus loob linnaehituslikult tervikliku ruumilise keskkonna ja on loogilises seoses naabruses olevate elumualadega, moodustades nende loomuliku jätku.

4. VASTAVUS KEHTIVALE MAARDU LINNA ÜLDPLANEERINGULE

Maardu Linnavolikogu 31. jaanuari 2023 otsusega nr 42 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on kesksel kohal inimõõtmeline linnaruum, milles tuleb tähelepanu pöörata järgnevatele punktidele:

- Funktsionaalselt mitmekülgne väliruum:
 - tagada puhkenurgad äri-, tootmis- ja keskusaladel, segafunktsiooniga aladel;
 - arvestada kvaliteetse ruumilooma aluspõhimõtetega;
 - arvestada ligipääsetavuse ja kõiki kaasava elukeskkonna kavandamise ja loomise põhimõtetega.
- Liikuvus:
 - otseteed oluliste funktsionaalsete alade vahel kavandada jalakäija-ratturi vajadusest, mitte autoliiklusest lähtuvalt;
 - luua jalakäijate, ratturite, ühistranspordi, invasõiduki ja vaegnägijate vajadusi arvestavad lahendused;
 - kasutada värvilisi ja erinevate sillutiste ning kattematerjalidega lahendusi.
- Haljastus:
 - rajada mitmekülgne ning rikkalik haljastus elamu-, äri-, tootmis- ja keskusaladel;
 - eraldada jalgteed põhitänavast haljaspuhvriga;

- rajada tööstusaladel kõrghaljastus tänavapoolsele küljele hea üldmulje saavutamiseks ja/või vaadete pehmendamiseks;
- kasutada haljaselemente tööstushoonete välisilme pehmendamiseks.
- Parkimine:
 - väliparklates korraldada parkimine väiksemate taskutena ja/või liigendada haljastuse ja väikevormidega;
 - korterelamute ja ärihoonete rajamisel ning keskuslal eelistada lahendusi hoone koosseis maa-aluse parklana.

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt võib äri- ja tootmise maa-alale ehitada näiteks:

- kaubandus-, ja teenindus-, toidlustus- ja majutushooneid;
- piirkonda sobivaid äri- ja tootmisettevõtteid;
- muid piirkonda teenindavad ning keskkonda sobituvad äriotstarbel rajatavad või äritegevust toetavaid hooned ja/või rajatised.

Arvestada tuleb võimaliku kumulatiivse mõjuga välisõhu kvaliteedile Vana-Narva maantee tööstus- ja Kroodi majanduspiirkonnas. Teisisõnu tuleb hinnata, kas planeeritav tegevus/rajatav käitis võib põhjustada välisõhu kvaliteedi olulist halvenemist, seejuures arvestades võimalike meetmete rakendamist atmosfääriõhu kaitse seaduse ja tööstusheite seaduse mõistes.

Tootmistegevuse piirnemisel müra- ja saastetundlike aladega (elamud, ühiskondlikud hooned ja -alad) on arendaja kohustus kaitsehaljastuse rajamine tootmismaale, müra- ja saastetundliku ala ning tootmisala vahele. Kõrghaljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll puhvertsoonide loojana, leevendamaks külgnevate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Soovitav on segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest, kuna see omab paremat efekti. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik. Kaitsehaljastus võib olla ühtlasi krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa.

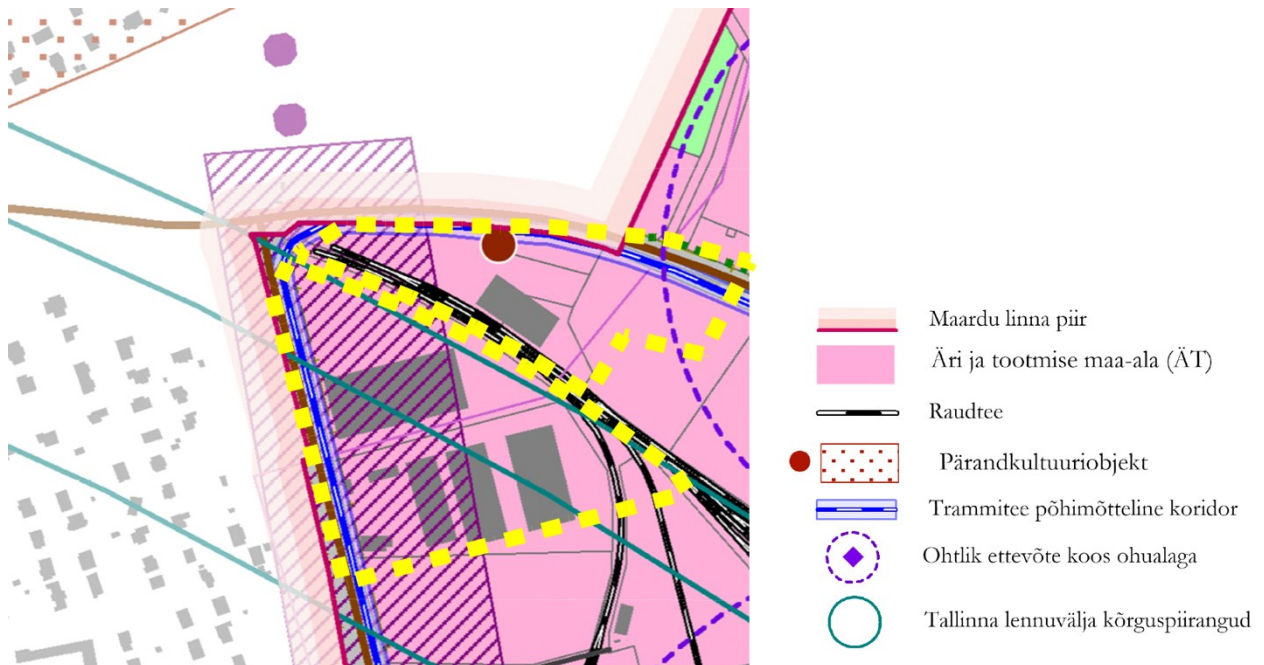
Üldplaneeringu kohaselt äri- ja tootmise maa-alade arendamisel ja planeerimisel on oluline:

- meeldiva töökeskkonna ja üldmulje loomine;
- kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamise vajadusega arvestamine;
- ökosüsteemiteenuste kättesaadavuse tagamine.

4.1. Vana-Narva mnt tööstuspiirkond

Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud Maardu linna üldplaneeringu Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas kehtestatud tingimustega:

- detailplaneeringu lahendusi koostada suurematele maa-aladele, hõlmates mitu katastriüksust;
- piirkonna väljaarendamisel tuleb pöörata erilist tähelepanu elamuid ümbritseva keskkonna kujundamisele;
- olemasolevate territooriumite või tegevuse laiendamisel ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kuni 60%;
- krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa 20%, millest osa kõrghaljastatakse;
- hoonete põhimahu kõrgus kuni 15 m;
 - olemasolevate hoonete laiendamisel on lubatud suurendada kõrgust kuni 18 meetrini (projekteerimistingimuste menetlus avatud menetlusena);
 - detailplaneeringuga kõrgemate hoonete planeerimine ei ole üldplaneeringuga vastuolus.
- hea üldmulje saavutamiseks ja/või vaadete pehmendamiseks rajada kõrghaljastus tänavapoolsele küljele;
- parkimine lahendada omal krundil.



Joonis 3. Väljavõte Maardu linna üldplaneeringu kaardist.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Maardu linna üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega. Samuti arvestab algatatav detailplaneering olemasolevat olukorda ning asukohast tulenevaid asjaolusid ja soodustab ebapiisavalt kasutatud ala otstarbekamat kasutamist ning käsitleb tasakaalustatult ehitatud keskkonda.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Maardu linna Vana-Narva maantee tööstuspiirkonnas Vana-Narva maantee (11608) ja Saha-Loo tee (11607) ristmiku piirkonnas.

Planeeritav maa-ala on kerge langusega lõuna-põhja suunal. Vana-Narva mnt 2 katastriüksuse idapoolsel alal kasvab kõrghaljastus, mis ulatub osaliselt Vana-Narva mnt 4 katastriüksusele. Planeeritava maaüksuse lõunapoolsel alal kulgeb kõrgepinge õhuliin. Vana-Narva mnt 2 katastriüksusel paikneb Peeter Suure Merekindluse Iru käigustiku surf. pärandkultuuri objekt (reg nr 446:MMS:002). Vana-Narva mnt 2 ja Vana-Narva mnt 4 katastriüksusel paikneb kraav.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Andmed Maa- ja Ruumiametist seisuga 01.01.2026:

Lähiaadress: Vana-Narva mnt 2
Katastriüksuse tunnus: 44604:001:0251
Katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa 90% ja ärimaa 10%
Katastriüksuse pindala: 1,40 ha (14 098 m²)

Lähiaadress: Vana-Narva mnt 4
Katastriüksuse tunnus: 44604:001:0245
Katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%
Katastriüksuse pindala: 0,24 ha (2 402 m²)

Lähiaadress: Saha-Loo tee 11
Katastriüksuse tunnus: 44604:001:0252
Katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa 90% ja ärimaa 10%
Katastriüksuse pindala: 2,86 ha (28 681 m²)

Planeeringuala on hoonestatud.

Ehitisregistri andmetel (seisuga 02.01.2026) asub:

- Vana-Narva mnt 2 (katastriüksuse tunnus 44604:001:0251) katastriüksusel:
 - haruraudtee nr 24 (ehit. reg kood: 220288264);
- Vana-Narva mnt 4 (katastriüksuse tunnus 44604:001:0245) katastriüksusel:
 - ajutine kontorihoone (ehit. reg kood: 120573134);
- Saha-Loo tee 11 (katastriüksuse tunnus 44604:001:0252) katastriüksusel:
 - ladu (ehit. reg kood: 120298428);
 - piirdeaed (ehit. reg kood: 220294947);
 - asfaltplats (ehit. reg kood: 220298431);
 - 0,4 kV maakaabelliinid (ehit. reg kood: 221377817).

5.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Narva maantee T12 (katastritunnus 89001:001:1215) transpordimaaga. Idast piirneb Vana-Narva mnt 6 (katastritunnus 44601:001:0403) tootmis- ja ärimaaga. Loode suunal piirneb Vana-Narva mnt 2a (katastritunnus 44601:001:0042) ja Vana-Narva mnt 2b (katastritunnus 44601:001:0332) ärimaaga, planeeringualade vahelisel alal Jaama tee 7 (katastritunnus 44601:001:0337) transpordi- ja tootmiskaaga. Läänest piirneb planeeringuala Saha-Loo tee L4 (katastritunnus 44604:001:0275) transpordimaaga ja lõunast Saha-Loo tee 9 (katastritunnus 44604:001:0242) tootmis- ja ärimaaga.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Vana-Narva mnt 2c	3 913 m ²	44601:001:0333	tootmiskaaga 50% ja ärimaaga 50%
Vana-Narva mnt 6	20 864 m ²	44601:001:0403	tootmiskaaga 50% ja ärimaaga 50%
Saha-Loo tee 9	31 065 m ²	44601:001:0242	tootmiskaaga 80% ja ärimaaga 20%
Vana-Narva mnt 2a	757 m ²	44604:001:0042	ärimaaga 100%
Vana-Narva mnt 2b	70 m ²	44601:001:0332	ärimaaga 100%
Jaama tee 4	50 446 m ²	44601:001:0329	ärimaaga 40%, tootmiskaaga 40% ja transpordimaaga 20%
Jaama tee 7	165 549 m ²	44601:001:0337	transpordimaaga 50% tootmiskaaga 50%
Narva maantee T12	26 460 m ²	89001:001:1215	transpordimaaga 100%
Saha-Loo tee L4	23 034 m ²	44604:001:0275	transpordimaaga 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud nii Vana-Narva maanteelt (11608) kui ka Saha-Loo teelt (11607).

Vana-Narva maantee (11608) ja Saha-Loo teelt (11607) on liigitatud kõrvalmaanteedeks (Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus „Teeregister“ andmed seisuga 01.01.2026).

Maardu Linnavolikogu 26. jaanuar 2010. a otsusega nr 45 kehtestatud Vana-Narva mnt, Saha-Loo tee ja Peterburi tee 105 kinnistu vahelise ala detailplaneeringu alusel kehtib Jaama tee 7 katastriüksusel (katastriüksus tunnus 44601:001:0337) järgmine piirang:

- juurdepääsu servituut koridori laiusega 5,5 m.

5.5. Planeeritava maa-alal asuvad olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Alal paiknevad tehnovõrgud:

- veetoru;
- reoveekanalisatsioonitoru;
- reovee survekanalisatsioonitoru;
- sademevee kanalisatsioonitoru;
- sidekanalisatsioon;
- madalpingekaabelliin;
- kõrgepingekaabelliin;
- madalpinge õhuliin;
- kõrgepingeõhuliin;

- kõrgepinge õhuliin (35 – 110 kV);
- alajaam 4999(Maardu).

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on Maa- ja Ruumiameti andmetel (seisuga 01.01.2026) enamjaolt õuema. Vana-Narva mnt 2 katastriüksuse idapoolsel alal kasvab kõrghaljastus, valdavalt okaspuudest koosnev, mis ulatub osaliselt Vana-Narva mnt 4 katastriüksusele.

Vana-Narva mnt 2 ja Vana-Narva mnt 4 katastriüksusel paikneb kraav, mis toimib osaliselt planeeritava maa-ala kuivendussüsteemi osana.

5.7. Kehtivad kitsendused ja piirangud

Planeeritaval alal kehtivad piirangud:

- veetoru kaitsevöönd laiusega 4 m;
- reoveekanalisatsioonitoru kaitsevöönd laiusega 4 m;
- reovee survekanalisatsioonitoru kaitsevöönd laiusega 4 m;
- sademevee kanalisatsioonitoru kaitsevöönd laiusega 4 m;
- sidekanalisatsiooni kaitsevöönd laiusega 2 m;
- madalpingekaabelliini kaitsevöönd laiusega 2 m;
- kõrgepingekaabelliini kaitsevöönd laiusega 2 m;
- madalpinge õhuliini kaitsevöönd laiusega 2 m;
- kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd laiusega 2 m;
- kõrgepinge õhuliini (35 – 110 kV) kaitsevöönd laiusega 50 m;
- alajaama välisseinast mõõdetav kaitsevöönd laiusega 2 m;
- Vana-Narva mnt (11608) ja Saha-Loo tee (11607) tee kaitsevöönd 20 m;
- raudtee kaitsevöönd 30 m;
- Peeter Suure Merekindluse Iru käigustiku surf. pärandkultuuri objekt (reg nr 446:MMS:002);
- Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohane perspektiivne põhimõtteline raudtee koridor;
- Maardu linna kehtiva üldplaneeringu kohane trammitee koridor.

6. PLANEERINGULAHENDUSE ETTEPANEK

6.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringulahenduses moodustatakse kaks ärimaa ja/või tootmismaa krunti. Moodustatavatele kruntidele määratakse ehitusõigus, mis võimaldab rajada äri- ja tootmistegevusega seotud hooneid ning infrastruktuuri.

Tabel 2. Krundijaotus ja maa sihtotstarve.

Pos nr	Pindala (m²)*	Maa sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)*	Maa sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	16 500	ÄK/ÄV/ÄB 100% ja/või TT/TL/TK 100%	Ä ja/või T
2	28 681	ÄK/ÄV/ÄB 100% ja/või TT/TL/TK 100%	Ä ja/või T

*lühendite selgitused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Planeeringualal on kavandatavate kruntide pindala 45 181 m². Kavandatavad ärimaa ja/või tootmismaa planeeringulahendus vastab kehtivas üldplaneeringus toodud üldiste nõuetega. Kavandatavate kruntide suurused on vastavalt planeeritavate kruntide sihtotstarbele.

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkatastriüksuste piiridest ja planeeritava krundi piirist on vähemalt 5 m. Erandina on olemasoleva hoone (Vana-Narva mnt 2c, katastritunnus: 44601:001:0333) paiknemisest tulenevalt lubatud hoonestusala kaugus krundi piirist 0 m. Saha-Loo tee (11607) poolne planeeritav hoonestusala moodustab samal pool teed paikneva hoonestusega ühtse ja selgepiirilise tänavafondi. Sama põhimõtet on järgitud Vana-Narva mnt (11608) poolse planeeritava hoonestuse puhul. Krundil pos nr 1 tuleb hoonestusalas hoonestuse paigutamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisega. Planeeritava hoonestusala paiknemisel on arvesse võetud olemasolevad läbivad tehnovõrgud, sh olemasolev

sidekanalisatsioon. Hoonestusala kujundamisel on arvestatud kehtiva Maardu linna üldplaneeringu perspektiivse trammittee koridoriga.

Detailplaneeringu planeeringulahenduses on vastavalt kehtivale Harju maakonnaplaneeringu 2030+ perspektiivse põhimõttelise raudtee koridori alale kavandatakse ajutine maapealne ja maa-alune hoonestusala. Selline lahendus toetab linnaruumiliselt kompaktsema elukeskkonna kujunemist ning võimaldab ühtsema ja selgepiirilise täravafrondi.

Kõik projekteeritavad hooned ja nende osad peavad paiknema planeeritavas hoonestusalas. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi ja katastriüksuste piiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Planeeringualal abihoonete rajamine ei ole lubatud.

6.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringulahendusega määratavad kruntide ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ehitusõiguse tabel ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi maa sihtotstarve // katastriüksuse sihtotstarve*	Ehitiste suurim lubatud arv	Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind (maapealne / maa-alune)	Ehitiste lubatud max kõrgus	Ehitiste suurim korruselisus (maapealne / maa-alune)
1	ÄK/ÄV/ÄB 100% ja/või TT/TL/TK 100% // Ä 100% ja/või T 100%	3	5 775 m ² / 3 558 m ²	kuni 16,0 m	kuni 3/-1
2	ÄK/ÄV/ÄB 100% ja/või TT/TL/TK 100% // Ä 100% ja/või T 100%	8	13 485 m ² / 6 758 m ²	kuni 16,0 m	kuni 3/-1

*lühendite selgitused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

6.3.1 Krunt pos nr 1 ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	0° – 35°
Hoone maksimaalne kõrgus:	kuni 16,0 m
Hoone maksimaalne maapealne korruselisus:	kuni 3
Hoone maksimaalne maa-alune korruselisus:	kuni -1
Katuseharja suund:	paralleelne Vana-Narva mnt (11608) ja Saha-Loo teega (11607).
Välisviimistluse materjal:	betoon, klaas, tellis krohv, puit, ilmastikukindel ehitusplaat, metall, looduskivi. Tummad seinad võimalusel haljastada.
Katusekattematerjal:	rullmaterjal, plekk, päikesepaneelid.
Värvitoonid:	lähedased naturaalsele materjalidele. Vähesel määral on lubatud kasutada tumedaid või erksaid toone ainult arhitektuursete eesmärkide teostamiseks või kontrasti rõhutamiseks.
Piirded:	suurim lubatud kõrgus kuni 2,5 m planeeritavast maapinnast. Lubatud on nii läbipaistvad kui läbipaistmatud piirded (paneelaed, keevisvõrkaed, metallsepisaed, betoonist plankaed vms). Haljaspiiret võib kasutada eelpoole nimetatud piiretega. Transpordimaa liikluspoolsel piiril rajatav piirdeaed peab olema läbinähtav. Piirete lahendus peab olema kajastatud ehitusprojekti

Keelatud:	koosseisus. Müra leviku piiramiseks võib rajada müratõkkeseina, mis peab olema kooskõlas ümbritseva arhitektuurse lahendusega.
Märkused:	Palkehitised ja rookatus. Hoonete arhitektuurne ja maastikuarhitektuurne lahendus täpsustatakse eraldi ehitusprojekti mahus. Eesmärk on rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav elukeskkond.

6.3.2 Kruut pos nr 2 ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	0° – 35°
Hoone maksimaalne kõrgus:	kuni 16,0 m
Hoone maksimaalne maaapealne korruselisus:	kuni 3
Hoone maksimaalne maa-alune korruselisus:	kuni -1
Katuseharja suund:	paralleelne Vana-Narva mnt (11608) ja Saha-Loo teega (11607).
Välisviimistluse materjal:	betoon, klaas, tellis krohv, puit, ilmastikukindel ehitusplaat, metall, looduskivi. Tummad seinad võimalusel haljastada.
Katusekattematerjal:	rullmaterjal, plekk, päikesepaneelid.
Värvitoonid:	lähedased naturaalsele materjalidele. Vähesel määral on lubatud kasutada tumedaid või erksaid toone ainult arhitektuursete eesmärkide teostamiseks või kontrasti rõhutamiseks.
Piirded:	suurim lubatud kõrgus kuni 2,5 m planeeritavast maapinnast. Lubatud on nii läbipaistvad kui läbipaistmatud piirded (paneelaed, keevisvõrkaed, metallsepsaied, betoonist plankaed vms). Haljaspiiret võib kasutada eelpoole nimetatud piiretega. Transpordimaa liikluspoolsel piiril rajatav piirdeaed peab olema läbinähtav. Piirete lahendus peab olema kajastatud ehitusprojekti koosseisus. Müra leviku piiramiseks võib rajada müratõkkeseina, mis peab olema kooskõlas ümbritseva arhitektuurse lahendusega.
Keelatud:	Palkehitised ja rookatus.
Märkused:	Hoonete arhitektuurne ja maastikuarhitektuurne lahendus täpsustatakse eraldi ehitusprojekti mahus. Eesmärk on rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav elukeskkond.

Projekteeritavate hoonete arhitektuurne lahendus peab arvestama naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Kogu planeeritaval alal järgida ühtset arhitektuurset vormikeelt, et tagada ühtne visuaalne identiteet. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

6.4. Kvaliteetne ruumilahendus

Peatükis esitatakse säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamise ja loomise (ruumiloome) põhimõtted ja suunised eesmärgiga muuta olemasolev elukeskkond pikas vaates võimalikult paljudele paremaks.

Kvaliteetse ruumi kujundamisel peab arvestama järgmiste põhimõtetega:

- on võimalik tellimuse, ühiskondliku või majandusliku olukorra muutudes kohandada;
- majanduslike ressursse kasutatakse arukalt ja kulud minimeeritakse ilma järeleandmiseta ruumikvaliteedis;
- arvestab kliimamuutustega ja on keskkonnasõbralik. Lahendus arvestab looduskeskkonnaga kui väärtusliku ühisressursiga, ning hoiab, arendab ja võimendab ruumilise keskkonna looduslikke komponente, samuti pakub lahendusi elurikkuse säilitamiseks ja suurendamiseks;
- planeeringualale luuakse terviklik üldine haljastussüsteem. Uus kavandatav haljastus peab olema seotud piirkonna lähialadega, moodustades ühtse terviku;
- tagab tervisliku, turvalise ja ohutu elukeskkonna ning soodustab tervislike eluviise;
- on kasutatav ja mitmekülgne kõigile ühiskonna liikmetele ning võimaldab ligipääsu erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele;
- arendab ühiseid väärtuseid. Hea ruumilahendus ei täida üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid seob inimesi ja suurendab asukohapõhist miljöö tunnetust;
- nii arhitektuurse kui maastikuarhitektuurse lahendusega soodustada paiku, mis on eriomased, sobituvad kohaliku konteksti ning millel on iseäralikud tunnused;
- kvaliteetne ruumi disain peab lähtuma jalakäijate, jalgratturite ja teiste kergliikurite vajadustest, mitte mootorsõidukite sujuvusest.

Hoonete paigutus ja hoonestusala asetus krundil on kavandatav viisil, mis tagab võimalikult suurel määral looduskeskkonna, sealhulgas olemasolevate puude ja kõrgpõõsastiku ning pärandkultuuri säilitamise. Lisaks arvestatakse naaberalade hoonestusega, piiretega ja haljastusega, mis tagavad ühtse selgesti mõistetava linnaruumi ja toetab olemasolevat looduskeskkonda.

6.5. Piirded

Planeeritava ärimaa ja/või toomismaa on lubatud ümbritseda piirdeaia. Piire kombineerida haljastusega (nt põõsa rida, pöetav või vabakujuline hekk vms), kus võimalik. Kavandatav piirdeaed on ette nähtud planeeritavast maapinnast kõrgusega kuni 2,5 m. Lubatud on nii läbipaistvad kui läbipaistmatud piirded (paneelaed, keevisvõrkaed, metallsepišaad, betoonist plankaed, päikesepaneelaed vms). Tänavapoolne piirdeaed peab olema läbinähtav. Mūra leviku piiramiseks võib rajada müratökkeseina, mis peab olema kooskõlast ümbritseva arhitektuurse lahendusega.

Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima projekteeritava ja olemasolevate hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatavate teede suunas. Piirdeaedade rajamine tehnovõrkude kaitsevööndisse on keelatud. Piirdeaedu võib rajada (kõnnitee või jalgte) teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele.

Täpne piirdeaia ja väravate lahendus anda hoone või maastikuarhitektuurse ehitusprojekti mahus.

6.6. Planeeritav liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavate kruntide sisene sõidukite liiklusruum (parkimine, manööverdusruum jne) ei tohi olla pelgalt transpordikoridor, vaid elukeskkond, mis loob mugava inimõõtmelise välisruumi. Planeeritavate kruntide sisese välisruumi disain peab lähtuma jalakäijate, jalgratturite ja teiste kergliikurite vajadustest ning ohutusest, mitte autoliikluse sujuvusest.

Maardu Linnavolikogu 31. jaanuari 2023. a otsusega nr 42 kehtestatud üldplaneeringule kohaselt on tee kaitsevöönd äärmisest sõiduraja servast 20 m. Käesolev detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Juurdepääs maaüksustele on tagatud mahasõiduga Vana-Narva mnt-lt (11608) ja Saha-Loo teelt (11607). Vana-Narva mnt (11608) ja Saha-Loo tee (11607) on kõrvalmaanteed (Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus „Teeregister“ andmed seisuga 02.01.2026). Jaama tee 7 katastriüksusel (katastriüksuse tunnus 44601:001:0337) on kehtiva Vana-Narva mnt, Saha-Loo tee ja Peterburi tee 105 kinnistu vahelise ala detailplaneeringu alusel ette nähtud juurdepääsu servituut koridori laius 5,5 m.

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus ning juurdepääsud kavandatakse vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele, hoone kontseptsioonile ning tegelikule vajadusele. Parkimiskohtade, juurdepääsude ja jalgteede täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone või maastikuarhitektuurse ehitusprojekti koostamise mahus.

Krundisistest parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, tabel 9.1 (tööstusettevõtte ja ladu, parkimisnormatiiv 1/90).

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus (alus: EVS 843:2016 „Linnatänavad“).

Pos nr	Ehitise otstarve*	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	ÄK/ÄV/ÄB ja/või TT/TL/TK	14 980 m ² / 90	166	133
2	ÄK/ÄV/ÄB ja/või TT/TL/TK	24 240 m ² / 90	241	279
Planeeringualal kokku			407	412

*lühendite selgitused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Krunt pos nr 2 on ette nähtud kavandada parkimiskohtade ristkasutus krunt pos nr 1 puudu olevate parkimiskohtade ulatuses (33 parkimiskohta).

Hoone ehitusprojektis tuleb ette näha elektriautode laadimiseks vajaliku juhtmetaristu rajamine. Planeeringuala võimalik liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

6.6.1 Nähtavuskolmnurgad

Käesolevas planeeringulahenduses on rakendatud nähtavuskolmnurk vastavalt kehtivas standardis EVS 816:2013 „Linnatänavad“ tabel 7.2 ja joonis 7.4 sätestatud nõuetele (8 x 150 m). Planeeringualaga külgnevatel kõrvalmaanteedel Vana-Narva mnt (11608) ja Saha-Loo tee (11607) kehtib kiiruspiirang 50 km/h. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda piirdeaedu ja madalhaljastuse kõrgus ei tohi ületada 0,4 m. Kui neid nõudeid ei ole võimalik täita, tuleb kavandada ohutusest lähtuv lahendus, mis tagab liiklejate nähtavuse.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleb rajada mitmekülgne ning rikkalik haljastus elamu-, äri-, tootmis- ja keskusaladele. Jalgteed tuleb eraldada põhitänavast haljaspuhvriga. Tööstusaladel tuleb rajada kõrghaljastus tänavapoolsele küljele hea üldmulje saavutamiseks ja/või vaadete pehmemdamiseks. Tööstushoonetel kasutada haljaselemente välisilme pehmemdamiseks.

Kõrghaljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll puhversoonide loojana, leevendamaks külgnevate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Soovitav on segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest, kuna see omab paremat efekti. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik. Kaitsehaljastus võib olla ühtlasi krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa peab olema 20%, millest osa kõrghaljastatakse.

Krunt pos nr 1 on planeeritav ärimaa ja/või tootmismaa, mille kogusuurus on 16 500 m², millest 22% moodustab planeeritav maapinnaga ühendatav haljasala. Krundi pos nr 2 planeeritav pindala on 28 681 m², millest 20% moodustab planeeritav maapinnaga ühendatav haljasala. Planeeritava krundi idapoolses osas olemasolev kuivenduskraav likvideeritakse, kuid säilib piisava suurusega haljasala, mis tagab sademevee immutamise. Sademevee- või drenaažitoru rajamine vee ärajuhtimiseks on teisejärguline lahendus. Esmatähtsad on keskkonnasäästlikud lahendused, milleks on näiteks sademevee korduvkasutamine äri- ja/või tootmismaa krundidel (põuaperioodil kastmis- (niisutus)süsteem vms), nõva või kraavi rajamine jpmis. Planeeringulahenduse koostamisel on arvesse võetud planeeringuala idapoolses osas kasvav kõrghaljastus ning selle säilitamise võimalused.

Planeeritava hoonestusala läheduses säilitatav haljastus – puud ja kõrgpõõsastik – loob asukohapõhise isikupära ning aitab visuaalselt vähendada hoonete tajutavat mahtu. Linnaruumi paremaks liigendamiseks kombineerida omavahel kõrg- ja madalhaljastust.

Maastikuarhitektuurse ehitusprojekti koosseisus tuleb lisaks istutusmaterjali valikule esitada kogu haljastuse rajamise tingimused (kasvukoht ja kasvutingimused, istutusmuld, mullakihi paksus katusel, istutusjärgne hooldus jne) ning kasvuaegse hooldamise (lõikamine, väetamine, kastmine) nõuded. Vältida tuleb elustiku neutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike. Eelistada tuleb asukohapõhiselt ja ajalooliselt sobivaid ja saastele vastupidavaid liike.

Samuti tuleb ette näha vibratsioonivastased abinõud.

Praegune hoonestatud ala asendub tehniliku alaga, seega tuleb maastikuarhitektuurse lahenduse väljatöötamisel pöörata tähelepanu elurikkust toetavatele meetmetele (näiteks elurikkust ja looduskeskkonda toetavad maastikuarhitektuursed lahendused, ökoloogilise elurikkuse soodustamine jms). Samuti tuleb arvestada tööstusliku piirkonna asukohaga ja maa-alal kasvava taimmaterjaliga. Tähelepanu tuleb suunata naaberaladel kasvavale kõrghaljastusele ja selle kaitsele.

Planeeritavate kruntide haljastuse projekteerimisel tuleb kaaluda kohalike põõsaste ja puu liikide projekteerimist. Massiivne mitmerindeline haljastus tagab elurikkuse ja lisaks tagab piirkonnale atraktiivse elukeskkonna. Kõik istutused (k.a parkla vahelised haljasalad) peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses.“, osa 1-4. Oluline on kõrghaljastuse head kasvutingimused. Eelistatud on mitmerindelised haljasalad: puud, põõsad ja rohttaimed. Puudeks kasutada koolitatud tänavapuid ja tingimus, et puudel tuleb teha hoolduslõikust juba varases kasvufaasis.

Krundilt väljasõidul tuleb istutatavate põõsaste projekteerimisel arvestada kõrgusega kuni 0,4 m. Puude võrade kujundamisel arvestada piisav vaba liikluskoridor, ohutus ja nähtavus kehtivate normdokumentide (nt EVS 843:2016 „Linnatänavad“) kohaselt.

Kõrghaljastus ei tohi varjata naaberalasid päikesevalguse eest. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

6.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel võetakse aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetest. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. Hoonete planeeritavad juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale juurdepääs maaüksustele on tagatud mahasõiduga Vana-Narva mnt-lt (11608) ja Saha-Loo teelt (11607).

Lähimad tuletõrjervee hüdrandid (nr 6704 ja 6703) asuvad Vana-Narva mnt-l (11608) ning krundi pos nr 2 olemasolevast hoonest põhja suunas, konteinerite läheduses. Lisaks on krundile pos nr 2 ette nähtud tuletõrjeveemahutid. Vt joonis AS-04 Põhijoonis.

6.9. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkudelahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

6.10. Vertikaalplaneerimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Täpsem lahendus anda hoone või maastikuarhitektuurse ehitusprojekti mahus.

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valgugu kõrval maaüksustele.

Pärast hoonete ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee vooluhulga minimeerimiseks on soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest, milleks on näiteks kruus, killustik, sillutiskivi killustikuvuugiga või drenasfaltkatend. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega.

6.11. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhendatakse riigikogu 28. jaanuari 2004. a seadusest „Jäätmeseadus¹⁴“ ja Maardu Linnavolikogu 19. veebruari 2024. a määrusest nr 114 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega omanik sõlmib vastava lepingu.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkatastriüksuse piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Maardu linna jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

6.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsu võimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

6.13. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus:	4,51 ha (45 181 m ²)			
Planeeritavate kruntide arv:	2			
Krunditava ala maa bilanss:	Ärimaa 100% ja/või tootmismaa 100%	45 181 m ²	100%	

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

7.1. Eessõna

Detailplaneeringu lahenduses ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus on oma iseloomult (ärimaa ja/või tootmismaa planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

7.1.1 Lähtetingimused

- planeeritav maa-ala on ehitisregistri andmetel (sisuga 02.01.2026) hoonestatud;
- tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmid ning õhukvaliteedi hindamispiirid¹“;
- planeeringuala on õuema, mis ei kuulu Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku piirkonda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (sisuga 02.01.2026) ei asu detailplaneeringu vahetusläheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiohtude esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- radoon;
- kinnismälestised.

7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiohtude esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele, heaolule, varale ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (reovee kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vms). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektist ja tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ja ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Eesti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel on põhjavesi antud piirkonnas looduslikult kaitsmata ala.



Joonis 4. Põhjavee kaitstuse väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse 1:50 000 geoloogiline baaskartist.

Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ei ole ette näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine ning saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette eriti tugevatel sajuperioodidel;
- ehitustegevuse ajal peab ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma ette nähtud kõvakattega pindadel;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

7.3. Mürä ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid.

7.3.1 Mürakaitse rakendamise meetmed

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende ja välispiiride projekteerimisel, eelkõige teepoolsetel fassaadidel, tuleb arvestada teeliiklusest tuleneva müraga ning tagada piisav heliisolatsioon, kasutades sobiva mürasummutusega klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

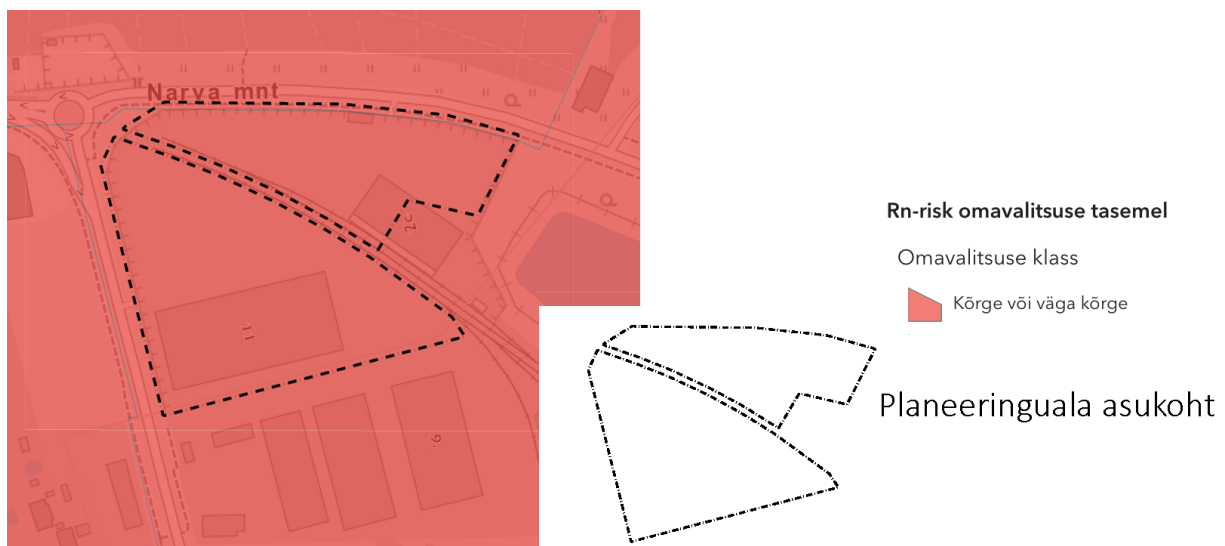
² Transpordimüra spektri lahendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.

- tootmistegevusega hoonete projekteerimisel tuleb tagada, et tegevusest tulenevad müratasemed ei põhjustaks häiringuid ümbritsevatele müratundlikele aladele. Vajaduse korral tuleb rakendada leevendusmeetmeid, milleks on suurema heliisolatsiooniga aknad, topeltfassaad, tehnoseadmete kapseldamine või muud samaväärsed lahendused;
- tehnoseadmed tuleb paigutada ja suunata viisil, mis vähendab müra levikut lähedalasuvatele hoonetele. Tehnoseadmetest ja tootmistegevusest lähtuvad müratasemed peavad planeeringualal ja selle lähiümbruses vastama KeM määruse nr 71 lisa 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele. Välispiirete ja ventilatsioonilahenduste kavandamisel tuleb tagada, et ventilatsioonielemendid ei vähendaks oluliselt hoonete heliisolatsiooni taset;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

7.4. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega vööndi piiresse (Eesti pinnase radooniriski kaart, 2023. aasta seisuga). Planeeritava ala radoonisisaldus on 100 – 150 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart).



Joonis 5. Väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist (andmed 2023. aasta seisuga).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase¹” toodud normidele.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet;
- maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine;
- tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Asjakohaste leevendusmeetmete määramiseks tuleb enne ehitusprojekti koostamist detailplaneeringu alal teostada radoonitaseme mõõtmised.

8. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse äri ja/või tootmishoone, millele ei kavandata maa-alust korrust.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevisse kasutamise. Kaevisse võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis¹“. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 1¹ lg 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

9.1. Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringu lahendusega planeeritavate äri- ja/või tootmishoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute töökohtade tekkimises, mis võib soodustada kohaliku majandustegevuse elavnemist ja piirkonna sotsiaal-majanduslikku arengut.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, kes elavad Metsa tee (2451869) ja Põllu tee (2451875) piirkonnas, peamiselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse tõttu. Eeltoodust tulenevalt, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

9.2. Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju eelkõige äri- ja/või tootmistevõimaldamisest tulenevas uute töökohtade loomises ning kohalike teenuste ja toodete nõudluse kasvus. Rajatavate hoonete ja korrastatud välialade rajamine võib soodustada piirkonna atraktiivsuse suurenemist ning avaldada positiivset mõju kinnisvara väärtusele. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju majanduslikule keskkonnale.

9.3. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal asub Peeter Suure Merekindluse Iru käigustiku surf. (reg nr 446:MMS:002). Pärandkultuuri objektile ei ole määratud kaitsevööndit. Planeeritav ehitustegevus on kavandatud olemasolevast pärandkultuuri objektist eemal.

Seega planeeritavad äri- ja/või tootmishooned ei avalda negatiivset kultuurilist mõju. Detailplaneeringu lahendusega on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

9.4. Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatud tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatud tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus märgitule.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitusprojektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

10.1. Kohaliku omavalitsuse poolsed nõuded

- Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusloa ja kasutusloa väljastamata juhul kui planeeringust huvitatud isik ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on huvitatud isiku ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks.
- Planeeringust huvitatud isik on kohustatud detailplaneeringualal planeeritavate ehitiste juurde rajama oma kuludega infrastruktuuri.
- Planeeringust huvitatud isik kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ette nähtud avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.
- Maardu linnal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkt 2 alusel, kui huvitatud isik ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu alal katastriüksuste võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala katastriüksuse omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Maardu Linnavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala katastriüksuste igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks.

10.2. Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks

- planeeringukohaste katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;

- juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste väljaehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- sademevee ärajuhtimise ja/või immutamise lahenduste projekteerimine ning rajamine koos haljastuse, heakorrastuse ja välialade kujundamisega vastavalt detailplaneeringu lahendusele, rakendades keskkonda säästvaid lahendusi;
- planeeringukohaste hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- ehitistele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine ning planeeringuala lõplik kasutusevõtt.

Koostaja:
Rait Tamm
Maastikuarhitekt
09.01.2026