

Töö number: 2022_0017

Korraldaja Viimsi Vallavalitsus

Huvitatud isik Vesta Terminal

Konsultant Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Kuupäev 17.01.2023

Muuga küla, kinnistu Koorma tn 2a detailplaneering



FOTO_fotoladu.maaamet.ee

Sisukord

1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused.....	3
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk	3
1.2. Planeeringu koostamise alused	3
2. Olemasolev olukord.....	4
2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd.....	5
2.2. Kehtivad kitsendused	6
3. Planeeringuga kavandatud kirjeldus	7
3.1. Vastavus Üldplaneeringule	7
3.2. Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmise	7
3.3. Planeeritava ala krundijaotus	8
3.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruste kavandamise põhimõtted ja ehitusõigus	8
3.5. Keskkonnatingimused ja haljastus	9
3.6. Teede liiklus ja parkimiskorraldus	10
3.7. Tuleohutuse tagamine	10
3.8. Servituutide seadmise vajadus	10
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
4. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED	11
4.1. Elektrivarustus	11
4.2. Valgustus.....	11
4.3. Vesi ja kanalisatsioon	11
4.4. Sademevee kanalisatsioon	11
4.5. Side	12
5. Planeeringu elluviimine	13
5.1. Üldnõuded tehnovõrkude projekteerimiseks	13

JOONISED:

- | | |
|----------------------------|---------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Kontaktvööndi joonis | |
| 3. Tugijoonis | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan | |

1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Viimsi vald algatas 5.jaanuari 2022.a Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 3 detailplaneeringu Muuga külas, Koorma tn 2a kinnistul. Vastavalt otsuse lisana kinnitatud lähteseisukohtadele on planeeringu koostamise eesmärgiks:

- katastriüksuse jagamine kaheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks;
- moodustuvale hoonestamata krundil ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine;
- krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete ja tingimuste määramine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Viimsi Vallavalitsuse 05.01.2022.a korraldus nr 3: „Muuga küla, Koorma tn 2a detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine“.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+ kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78;
- Viimsi valla üldplaneering, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr 1;
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a määrusega nr 32;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. 10.2009 määrusega nr 22.
- Muuga sadama lääneosa territooriumi detailplaneering, kehtestatud 11.06.2002 Viimsi Vallavalitsuse otsusega nr 114 ;
- Muuga sadama lääneosa territooriumi detailplaneering, kehtestatud 04.02.2005 Viimsi Vallavolikogu korraldusega nr 65;
- AS Tallinna Sadam nõusolek kinnistu Koorma tn 2a jagamiseks, kiri 18.09.2021 nr 15-7/1441-1;
- Eelprojekt „Koorma 2a laoplatsi ja lao tehnovõrkude planeerimine ja projekteerimine“ TREV-2 töö nr 22-100-005, september 2022.

Planeeringu teostamisel koostatud uuringud:

- Topo-geodeetilised mõõdistustööd, AS Tallinna Sadam töö GE2-2022-01 (25.01.2022).

2. Olemasolev olukord

Kavandatav Koorma tn 2a kinnistu asub Harjumaal Viimsi vallas Muuga sadama territooriumil, mis paikneb Viimsi poolsaare kaguosas. Koorma tn 2a kinnistu omanikuks on AS Tallinna Sadam, hoonestajaks hoonestusõiguse alusel Vesta Terminal Tallinn OÜ. Planeeritava ala suurus on ca 4,2ha.

Kavandataval alal kehtib 2002a kehtestatud Muuga sadama lääneosa territooriumi detailplaneering, mida on täiendatud 2005 a (OÜ E-Konsult töö E957).

Koorma tn 2a maaüksuse näitajad vastavalt maa-ameti infole on toodud Tabel 1.

Tabel 1:

Address	Katastritunnus	Suurus	Sihtotstarve
Koorma tn 2a	89012:001:0034	42 673 m ²	Tootmismaa 100%

Käsitlevat maa-ala on ümbritsetud sadama maa-aladega. Alast põhja ja kirde suunas jäävad olemasolevad terminalid, rajatised, laohooned ning alast lõuna poole sadama alale jäävad raudteed. Olev juurdepääs alale toimub Tallinna Sadamale kuuluvalt Koorma tänavalt. Olevad teed on asfaltkattega.

Planeeritaval alal ja selle lähistel paikneb hulgaliselt erinevaid AS Tallinna Sadama tehnovõrke ja nende kaitsevõndeid (sidevarustuse kaablid, veetorud, tuletõrje-veetorud, sademeveekanalisatsioonitorud, kasutusest välja jäetud veetorud, elektri-kaablid) ning lisaks ka kanduritele ehitatud kütusetoru Dn600. Kütusetoru on tõstetud ~6-meetri kõrgusele metallist tugikonstruktsioonidele.

Kõrghaljastus käsitlevaval alal puudub. Alal ei ole loodus- ega muinsuskaitselisi piiranguid. Lähimad elamud jäävad linnulennult ca 550m kaugusele.

Koorma tn 2A kinnistul asub 8 mahutiga mahutiparki naftasaadustele, produktipumpla, trafoalajaam, tuletõrje vahumoodustaja sõlm, sademevee puhastus, kütusetorustik ning monifolding. Alale jäävad ehitised on toodud Tabel 2.

Tabel 2. Koorma tn 2a kinnistul olevad hooned ja rajatised:

	Ehitisregistri (EHR) kood	Ehitisosalune pind (m ²)	Ehitis	Kõrgus (m)
Produktipumpla Nr 5	120275133	550	Hoone	7.6
Pääsla tuletõrje inventariruumiga ja olmeruumiga	120276309	40	Hoone	3.5
Trafoalajaam	120276806	205	Hoone	6
Vahumoodustaja hoone	120611296	58	Hoone	4.5
Mahutite kaitsevann	220276711	10 500	Rajatis	3.4
Mahuti Nr 30	220276671	416	Rajatis	33
Mahuti Nr 33	220276680	416	Rajatis	33
Mahuti Nr 28	220276659	416	Rajatis	33
Mahuti Nr 34	220276685	416	Rajatis	33
Mahuti Nr 29	220276662	416	Rajatis	33
Mahuti Nr 35	220276706	416	Rajatis	33
Mahuti Nr 32	220276677	416	Rajatis	33

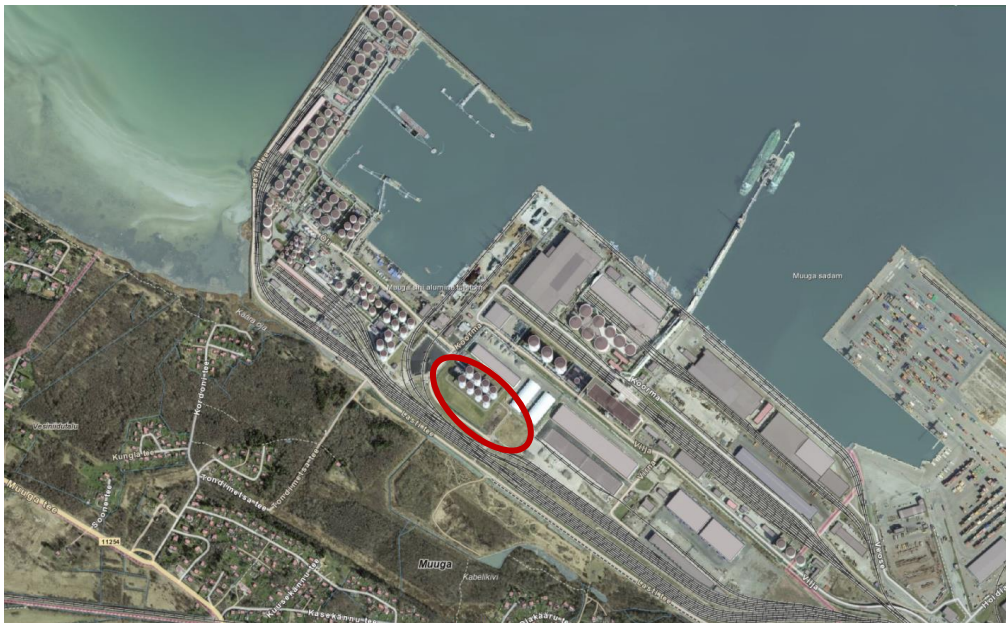
Mahuti Nr 31	220276676	416	Rajatis	33
Tehnoloogilised torustikud	220276322	1240	Rajatis	
Kütusetorustike magistraaltrass Muuga 4 - Muuga 6	220276313	350*	Rajatis	
Tuletõrje Süsteem	220276327	2178*	Rajatis	
Kütusetorustike magistraaltrass Muuga 6 - Muuga 5	220276319	580*	Rajatis	
Sadevee kanalisatsioon	220276342	880	Rajatis	

*ulatub planeeritavalt alalt välja

2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Muuga sadama territooriumil. Muuga sadam on Eesti suurim ja sügavaim kaubasadam. Tänu oma soodsale asukohale ning heale raudtee- ja maanteeühendusele sisemaaga etendab ta olulist osa Eesti transiitkaubanduses.

Planeeringuala piirneb neljast küljest sadama maa-alale jäävate tootmismaa kinnistutega. Lähimad elamualad jäävad sadama alast lõunapoole.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht

Planeeringuala vahetus ümbruses on algatatud ja kehtestatud mitmed detailplaneeringud.

- **Muuga sadam 1, Muuga sadam 1-3, Virna tn 8a, Vilja tn 12a, Lasti tee 20G ja Veose tn 13a** - kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 4.03.2011 korraldusega nr 137. Planeeringu eesmärk krundipiiride muutmine ja krundi ehitusõiguse määramine.
- **Hansumäe I MÜ DP**- kehtestatud 12.02.2002 nr 30, osaliselt kehtetuks tunnistatud. AS Lonessa kütuseterminali haruraudtee raudteejaama parkimisteede pikendamine (maa sihtotstarbe osaline muutmine maatulundusmaast transpordimaaks- teede ja raudteemaaks).

- **Tondikivisaun DP** - kehtestatud 11.06.2002. Planeeringu eesmärk haruraudtee rajamine, raudteejaama parkimisteede pikendamine ja terminali sissesõiduteede rajamine.
- **Lasti, Muuga ja Allika MÜ DP** - kehtestatud 13.02.2001, osaliselt kehtetuks tunnistatud. Naftaterminaali planeerimine, läbilaskevõimsusega max. 3.0 milj. tonni aastas, vastavalt EÜ-s ja EV-s kehtivatele keskkonna- ja muudele normatiividele, sadama haruraudteede ja seisupargi planeerimine.
- **Muuga I MÜ** - kehtestatud 10.12.2002 otsusega nr 258. Ehitusõiguse muutmise (muudetakse Muuga, Lasti ,Allika maaüksuse DP-t).
- **Lääne-Pööli, Pööli 2, Pööli 3 ja Pöölimetsa DP** - algatatud 10.09.2019 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 57. Muuta planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve metsamajandusmaast äri- ja tootmiskaas, haljasala maaks ning osaliselt transpordimaaks ning rajada Muuga sadama vahetusse naabrusesse kaasaegne, kõrgtehnoloogiline ja keskkonda minimaalselt häiriv teadus- ja tehnopark „Muugatron“.

2.2. Kehtivad kitsendused

Planeeringualale ulatuvad mitmed kitsendused ja piirangud.

- Koorma tn 2a kinnistul asuva olemasoleva mahutirühma ohutuskuja;
- Planeeritav ala jääb Koorma tn 13 kinnistul asuva DBT AS-i A-kategooria suurõnnetuse ohuga alasse ($r=2843$ m);
- Planeeritavale alale ulatub Vilja tn 4 asuva Vesta Terminal Tallinn OÜ A-kategooria suurõnnetuse ohuga ala ($r = 185$ m)
- Kõrgetel tugeudel magistraal kütusetoru juhe;
- Raudtee kaitsevöönd 30m;
- Planeeringuala põhjapoolsesse nurka ulatub ranna ja kalda piiranguvöönd.



Joonis 2. Väljavõte kitsendustest vastavalt maa-ameti kaardile

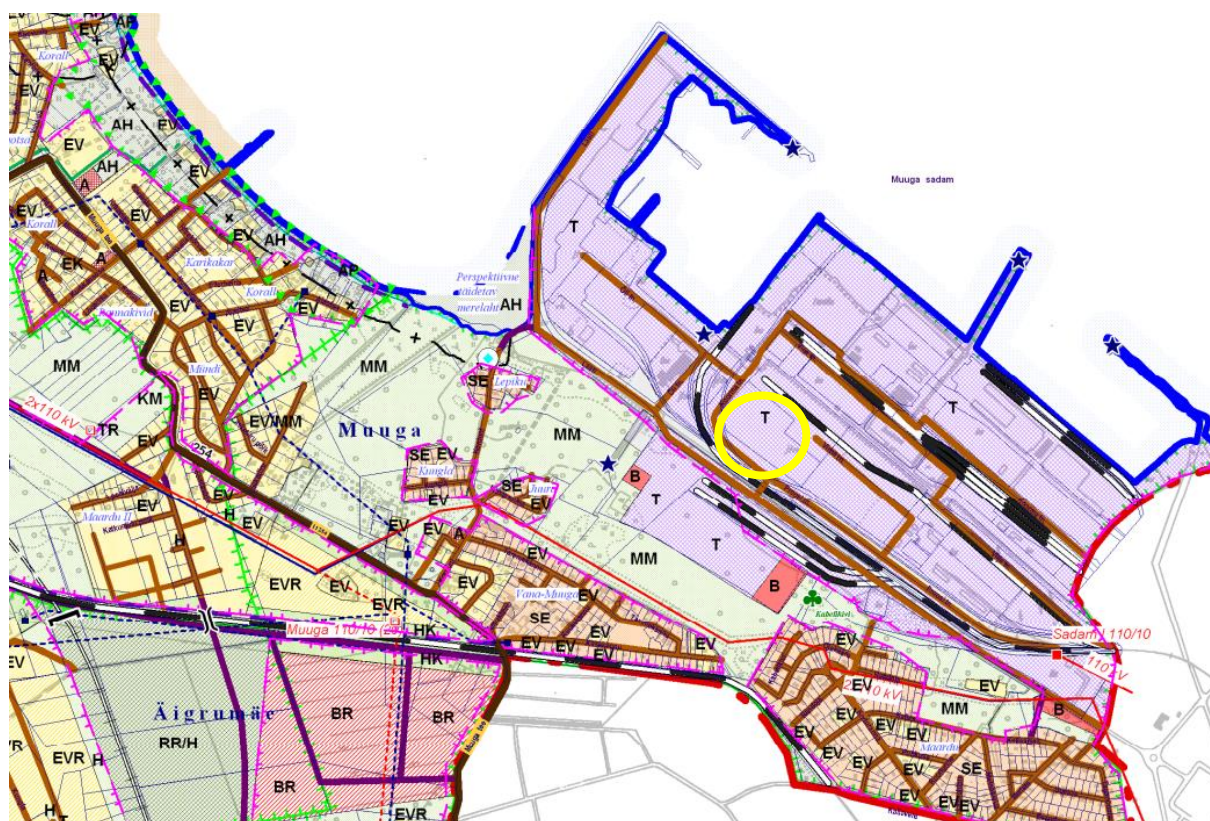
3. Planeeringuga kavandatud kirjeldus

Detailplaneeringuga ei kavandata võrreldes 2002a kehtestatud Muuga sadama lääneosa territooriumi detailplaneeringuga uusi tegevusi, kuid tehakse ettepanek katastriüksuse piiri muutmiseks, mille tulemusena moodustatakse uus krunt ning seetõttu korrigeeritakse vastavalt ka ehitusõiguse näitajaid. Planeeringu eesmärgiks on Koorma tn 2a katastriüksuse jagamine kaheks ning moodustavate kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määratlemine.

3.1. Vastavus Üldplaneeringule

Viimsi valla üldplaneering

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule. Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardile paikneb planeeritav ala tootmismaa juhtotstarbega alal.



Joonis 2. Väljavõte üldplaneeringu kaardist

3.2. Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine

2002 aastal kehtestati Muuga sadama lääneosa territooriumi kruntide detailplaneering, mida on korrigeeritud 04.02.2005 Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 65 kehtestatud planeeringuga.

Käesolev detailplaneering muudab osaliselt Muuga sadama lääneosa territooriumi kruntide detailplaneeringut (kehtestatud 2005). Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub eelmise planeeringu lahendus Koorma tn 2a kinnistul maaüksuse jagamise ning tekkiva ehitusõiguse osas uuel moodustaval kinnistul.

3.3. Planeeritava ala krundijaotus

Koorma tn 2a kinnistust nähakse ette katastriüksuse jagamine, mille tulemusel moodustub kaks tootmismaa krunti.

Andmed kruntide moodustamiseks on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr	Krundi plan. suurus (m ²)	Krundi planeeritud sihtotstarve (DP liigi järgi)*	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuste liigi järgi)**	Moodustatakse katastriüksustest	Liidetavate ja lahutavate osade suurus m ²	Katastriüksuste senine sihtotstarve
1	22 035	TL/TT/TK 100%	T 100%	Koorma tn 2a (89012:001:0034)	-20 638	T 100%
2	20 638	TL/TT/TK 100%	T 100%	Koorma tn 2a (89012:001:0034)	-22 035	T 100%

* TL – laohoonemaa; TT – tootmishoonemaa; TK- logistikakeskuse maa

** T- tootmismaa

3.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruste kavandamise põhimõtted ja ehitusõigus

Hoonestusala suurus on määratud eesmärgiga võimaldada krunte kasutada vastavalt sihtotstarbele ja ehitada krundi kasutamiseks vajalikke ehitisi.

Kehtiva Muuga sadama lääneosa territooriumi detailplaneeringu kohaselt on Koorma tn 2a lubatud täisehitusprotsent 70% ning ehituskõrgus 15m.

Koorma tn 2a moodustavale krundile **Pos 2** nähakse ette ehitusõigus ladude, angaaride, abihoonete jms. rajamiseks. Hetkel hoonestamata territooriumit plaanitakse kasutada erinevate puistestainete (killustik, puidupelletid, vili jne.) hoiustamiseks mille tarbeks kavandatakse alale kuni 6000 m² suurune laohoone. **Ohtlikke kaupade käitlemist ei kavandata.**

Moodustuval krundil **Pos 1** paiknevad olemasolevad mahutid kõrgusega 33m. Olemasolevad mahutid säilivad ning krundi osas jääb kehtima kehtiva Muuga sadama lääneosa territooriumi detailplaneeringuga määratud ehitusõigus.

Ehitiste arvu siduv määramine keeruka struktuuriga tootmishitiste (hoonete ja eriti rajatiste) puhul oli tinglik ja formaalse iseloomuga. Ehitiste lubatud arv on määratud piisava arenguaruga (nö maksimaalne võimalik ehitusõigus), et selle kehtestamine ei hakkaks tarbetult segama operaatorfirmade poolt näiteks laadimistehnoloogia täiustamist, keskkonnakaitse meetmete rakendamist jms.

Ehitusalune pind on kajastatud maksimaalse täisehituse määrana. Lubatud täisehitusprotsent 70%.

Pos nr	Krundi aadress/ aadressi ettepanek	Krundi suurus / m ²	Max ehitisealune pind / m ²	Max ehitiste arv krundil	Max hoone/rajatise kõrgus / m	Sihtotstarve katastriüksuse liigi põhjal*
1	Koorma tn 2a	22 035	15 425	50	15 (33)*	T 100
2	Koorma tn 2a/1	20 638	14 446	50	15	T100

* olemasolevad mahutid kõrgusega 33m säilitatakse.

Hoonete ja rajatiste viimistlusmaterjalide valikul tuleb arvestada mere lähedusest tingitud kõrgenenud korrosiooniohtu. Viimistlusmaterjalide kinnitus peab arvestama ka tuulele avatud maastikule kehtestatud suuremaid tuulekoormusi.

Hoonete ja rajatiste viimistlemisel tuleb kasutada ohupiirkondades võimalikule ohule tähelepanu suunavaid võtteid ja värve.

3.5. Keskkonnatingimused ja haljastus

Kehtivas detailplaneeringus (2002a) fikseeritud haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted jäävad kehtima ka pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Projekteerimisel tuleb jälgida, et igal krundil ja iga operaatori territooriumil oleks haljastuselemente. Haljastuse kavandamisel tuleb silmas pidada tuleohutuse ja liiklusohutuse nõudeid ning rajada haljastus sadamatehnoloogiat ja koristusmehhanisme arvestades.

Haljastuse osas on järgmised põhimõttelised reservid, mida tuleb rakendada kombineeritult omavahel ja teiste ruumikujunduslike võtetega:

- distantalade haljastamine pöösamassiivide ja -gruppidega;
- kruntide sisehaljastuse täiendamine ja haldushoone(te) ümbruse kujundamine;
- konteinerhaljastus;
- ronitaimed piiretel ja tehnoloogiliste konstruktsioonide külge kinnitatud võrestikel.

Ohtliku ettevõtte ohuala

Kemikaalseadus^[1] kehtestab erinõuded maakasutuse planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel ohtlike käitiste mõjualasse. Kemikaalseaduse kohaselt tuleb maakasutuse planeerimisel arvestada ohtlikest ettevõtetest tulenevate asjaoludega. Kindlaks tuleb teha dominoefektiga käitised, arvestada olemasoleva käitise läheduses paiknevaid ehitisi, nagu liiklusmagistraalid, rahvarohked paigad ja elamurajoonid, kui nende paigutus võib suurendada suurõnnetuse riski või selle tagajärgede raskust. Planeerimisel tuleb säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa käitise ning elamurajoonide, avalikus kasutuses olevate hoonete ja alade, puhkealade ning võimaluse korral peamiste transpordiliinide vahel. Vesta Terminal Tallinn OÜ riskid on hinnatud vastavalt Kemikaalseaduse nõuetele: koostatud ja Päästeametiga kooskõlastatud on A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte teabeleht, ohutusaruanne, ettevõtte hädaolukorra lahendamise plaan. Ohutusaruanne sisaldab ka riskianalüüsi ja ohutuse tagamise süsteemi kirjeldust.

Jäätmekäitus

Planeeritaval krundil jäätmekäitluse korraldamise aluseks on omavalitsuse jäätmehoolduseeskiri.

1) Ohtlike jäätmete kogumine ja säilitamine:

- ohtlikud jäätmed pakendada asjakohasel viisil, et vältida nendest tulenevat ohtu tervisele ja keskkonnale; vastavalt "Ohtlike jäätmete ja nende pakendite märgistamise korrale" (keskkonnaministri 29.04.2004.a määruse nr 39)¹ märgistada ohtlikud jäätmed enne üleandmist jäätmekäitlejale;

2) Jäätmete liigiti kogumine:

- vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo tingimustele;

^[1] Kemikaalseaduse § 32, <https://www.riigiteataja.ee/akt/KemS>

¹ Elektrooniline Riigi Teataja: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13358009?leiaKehtiv>

3.6. Teede liiklus ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub läbi Muuga sadama ala Koorma tänavalt, mis asub Lasti tee 12 kinnistul (katastritunnus 89012:001:0094).

Kõik juurdepääsuteed lähtuvad Koorma tänavalt Koorma 2a suunas. Olemasolev juurdepääs, kütuse tsisternide poolt, moodustuvale POS 1 säilitatakse. Moodustuvale krundile POS 2 nähakse ligipääsuks ette kaks 7-meetri laiust ligipääsu – säilib olemasolev juurdepääs lõunapoolt ning lisaks nähakse ette juurdepääs loodepoolt.

Kruntide sisene liikluskorraldus ja parkimine selgub ehitusprojektidega.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 01.03.2021.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Hooned on VI kasutusviisiga (tööstus- ja laohooned). Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahendistega. Tuletõrjetehnika juurdepääs krundile on tagatud olemasolevalt Lasti teelt.

Koorma tn 2a kinnistul on olemas vahumoodustajasõlm ja lokaalne töötav tuletõrje torustiku süsteem.

3.8. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks. Servituudi vajadusega alad on vaja seada juurdepääsule. Servituudi seadmise vajadusega alad on kajastatud põhijoonisel. Servituudi seadmise vajadusega alad täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on juhitud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Korrashoid, hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismi, vägivalla ja süütamise riske.

Planeeritava ala turvalisuse tagamise meetmed:

- eristada selgepiirilisel erineva ruumilise kasutusega alad;
- vältida tiheda ja kõrge piirde rajamist, et säilitada piirkonna hea vaadeldavus;
- vastupidavad ukсед, aknad ja lukud;
- süttimatust materjalist prügikonteinerid;
- hea valgustus hoonele ja sissepääsudele;

4. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

Planeeringualal on olemas ühendused tehnovõrkudega. Detailplaneeringuga antakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele uuele moodustatavale krundile POS 2 (Koorma tn 2a/1). Tehnovõrkude lahendusel on lähtutud ka TREV-2 poolt koostatud eelprojektist. Lahendus täpsustub projekteerimise käigus.

4.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on AS STIK-ELEKTER projekt töö nr 9677PP.

Planeeringualal liitumispunktiks on alajaama AJ KJP-3 toitel asuv Koorma tn 2d kinnistu liitumis-/jaotuskilp, milles on ühendatud olemasolev maakaabel AXMK 4G95 alajaama ühendusele.

Olemasolevast jaotuskilbist Koorma tn 2d kinnistul nähakse ette uus maakaabelliin Koorma tn 2a kinnistu piiri äärde paigaldatavasse uude peajaotuskilpi LK-1, nimivooluga 3 x 100 A.

4.2. Valgustus

Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärgi ning reostab võimalikult vähe keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist.

Valgustuse jaoks nähakse paralleelselt kavandatud madalpingekaabliga ette kaabelliinid valgustusmastide toiteks ja mastide juurde paigaldatavate jaotuskilpide toiteks. Täpsed valgustuslahendused alal lahendatakse projekteerimise käigus.

4.3. Vesi ja kanalisatsioon

Koorma 2a kinnistu on varustatud veega. Olemasolev ühendus POS 1 säilib. Moodustuvale krundile POS2 on Tallinna Sadam väljastanud tehnilised tingimused 15.02.2022 nr 9-7/147- 1 laoplatši projekteerimiseks.

4.4. Sademevee kanalisatsioon

Ümbruskonna reljeef on üldiselt lauge või mõningase kaldega Koorma tänava suunas, kus sademeveed kogutakse teeäärsesse äravoolu-kraavi, mis suunab sademeveed edasiselt kagu küljel paigutavasse sademeveekanalisatsiooni-torusse.

Sademevee kanalisatsiooni lahendamise aluseks on AS Tallinna Sadam poolt 15.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 9-7/147-1.

Liitumine AS Tallinna Sadam sademevee süsteemiga on võimalik kinnistu idaosas kütusetoru kõrval oleva d900 toru kaudu.

Sademevesi projekteeritud platsilt kogutakse kahelt suuremalt alalt: laoplatši läänepoolne osa ~5800 m² ja idapoolne osa ~10500 m². Läänepoolses osas suunatakse projekteeritud platsi sademeveed põikkaldega põhjapoolsesse külge projekteeritud kraavi ning suunatakse sademeveekanalisatsiooni kogujatoru abil eelvoolu suunas. Idapoolses platsi osas kogutakse sademeveed restkaevudega. Ette on nähtud ka puhastusseadmena liiva- ja õlipüüdur.

4.5. Side

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil või kohaliku WiFi võrgu baasil olemasoleva kontorihoone sidesüsteemide baasil. Täiendavat välist liitumist sideteenuste pakkujate võrkudega ei planeerita.

5. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimine toimub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele ning detailplaneeringus sätestatule.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Arendaja kohustub omal kulul detailplaneeringualal projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringukohased teed, elektrivarustuse, sidevarustuse, välisvalgustuse, vee, sademevee, kanalisatsiooni jm tehnoõrgud. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt kinnistuomanike kokkulepetele.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei tohi kaasneda negatiivset mõju inimeste tervisele ja tagatud peab olema võimalike ohutegurite ärahoidmine.

5.1. Üldnõuded tehnoõrkude projekteerimiseks

- 1.1. Hoonete ja rajatiste ehitamine AS Tallinna Sadam tehnoõrkudele ei ole lubatud. Planeeritavate ladude alt tuleb olemasolevad tehnoõrgud välja tõsta.
- 1.2. Projekteeritud kaablite ristumisel teiste tehnoõrgu rajatistega tagada standardi kohane vahekaugus (näidata pikiprofiilil), ristumisalas kaitsta kaabel kaitsetoruga.
- 1.3. Tehnoõrgud alates liitumispunktist jäävad liituja bilanssi ja teenindada.
- 1.4. Projekt kooskõlastada AS-iga Tallinna Sadam
- 1.5. Katendite taastamine kaevetööde järgselt teha vähemalt ehitustegevusele eelnenud seisundile vastavalt.