

KAUSTA KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	2
1.1	PLANEERINGUALA KIRJELDUS, ÜLDANDMED JA EESMÄRK.....	2
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA JA KOOSTAJA	2
1.3	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEANDMED	2
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS.....	3
2.1	OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
2.2	DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
2.3	ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED	4
3	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	5
4	PLANEERINGUS KAVANDATUD KIRJELDUS	5
4.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....	5
4.2	EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD	5
4.3	HALJASTUS JA HEAKORD	5
4.4	JUURDEPÄÄS JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	6
4.5	TEHNOVÕRGUD.....	6
4.5.1	Üldosa.....	6
4.5.2	Veevarustus	6
4.5.3	Tuletõrjerveevarustus	7
4.5.4	Kanaliseatsioon ja sademevesi	7
4.5.5	Elektrivarustus	7
4.5.6	Sidevarustus	8
4.5.7	Gaasivarustus	8
4.6	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	8
4.6.1	Kehtivad kitsendused.....	8
4.6.2	Planeeritud kitsendused	9
4.7	KESKKONNAKAITSE JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	9
4.8	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	9
4.8.1	Arhitektuursed-ehituslikud tingimused.....	9
4.8.2	Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	10
4.8.3	Tuleohutusnõuded	10
4.8.4	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
4.8.5	Radoonikaitse meetmed.....	11
4.8.6	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks	11
5	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED.....	12

II JOONISED

- DP-01 Situatsiooniskeem
- DP-02 Kontaktvõondi analüüs
- DP-03 Tugiplaan
- DP-04 Põhijoonis tehnoorkudega

III LISAD

- Menetlusdokumendid
- Tehnilised tingimused

IV KOOSTÖÖTABEL JA KOOSTÖÖDOKUMENDID

1 ÜLDOSA

1.1 PLANEERINGUALA KIRJELDUS, ÜLDANDMED JA EESMÄRK

Planeeringuala asub Maardu linnas Kroodi majanduspiirkonnas. Kinnistud on eraomanduses. Planeeritud ala suurus ligikaudu 3,31 ha.

Planeeritud alal asuvate maaüksuste andmed:

Kinnistu aadress: Kroodi tn 2
Katastritunnus: 44603:002:0111
Sihtotstarve: Tootmismaa 100%
Suurus: 33104 m²

Kinnistu aadress: Kroodi tn 2e
Katastritunnus: 44601:001:0751
Sihtotstarve: Tootmismaa 100%
Suurus: 123 m²

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata kinnistule ehitus- ja hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete püstitamiseks ning lahendada juurdepääsude, tehnovõrkude, haljastuse võimalik paiknemine.

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA JA KOOSTAJA

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Maardu Linnavalitsus
Aadress: Kallasmaa 1, Maardu, 74111, Harju maakond

Detailplaneeringu koostaja

Vertland OÜ
Aadress: Raudkivi tee 4-19, Peetri alevik, Rae vald, 75312, Harju maakond

Planeerija-maastikuarhitekt: Piret Pallase, volitatud maastikuarhitekt (tase 7), kutsetunnistus nr 166818

Tehnovõrkude osa koostaja: Evelin Anto, diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener (tase 7), kutsetunnistus nr 136565

1.3 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Maardu Linnavalitsuse 26.05.2021 korraldus nr 402 „Kroodi tn 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- planeerimisseadus;
- Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42;
- Maardu linna ehitismäärus, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 28.01.2014 otsusega nr 5;
- planeeritava ala vahetus läheduses koostatavad ja kehtestatud detailplaneeringud; tänavate, kõnniteede, hoonete, tehnorajatiste ja tehnovõrkude ehitusprojektid ning väljastatud projekteerimistingimused;

- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.“ ja Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;
- Geodeesia partner OÜ koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 1139-22, koostamise aeg 26.10.2022;
- võrguvaldajate tehnilised tingimused;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (redaktsiooni jõustumise kp 01.11.2022);
- Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ (redaktsiooni jõustumise kp 01.09.2022).

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD

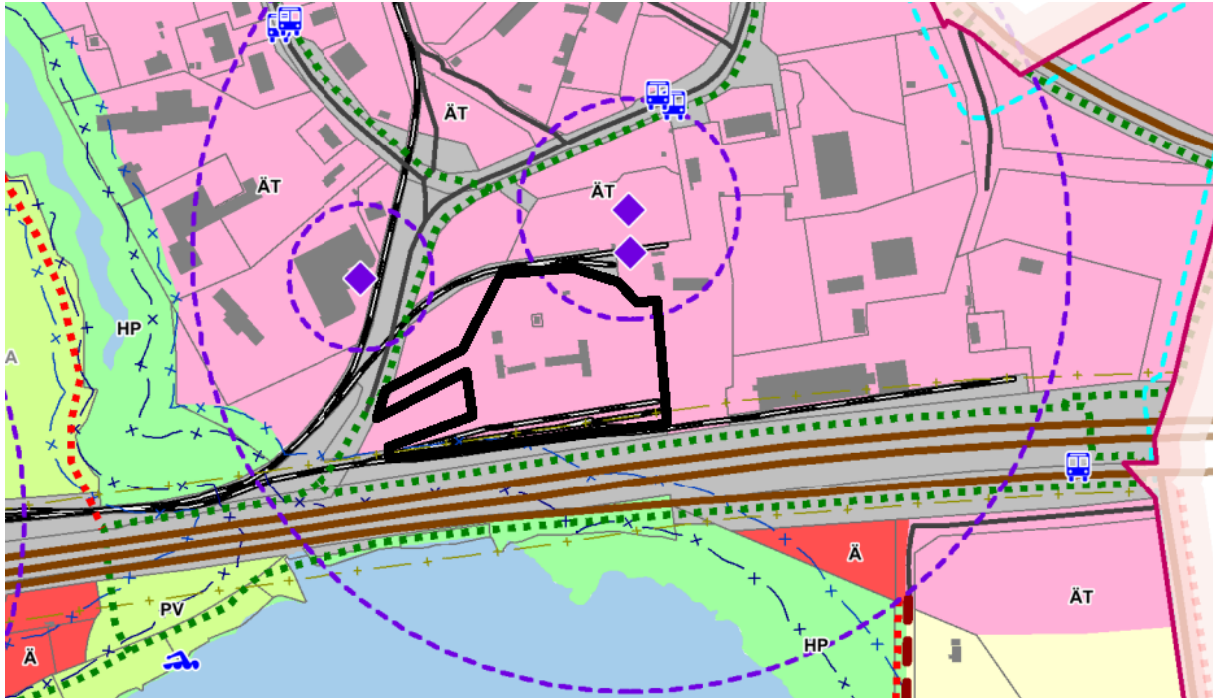
Planeeritud ala asub Kroodi majanduspiirkonnas. Planeeringuala piirneb põhjast Kroodi raudteeharu 4 maaüksusega, millel asub raudteeharu ja AS Petkam naftasaaduste terminali rongide (maha)laadimissõlm. Idast piirneb ala Kroodi tn 4 maaüksusega, millel asub AS Petkam kütuseterminal ja mahutid. Ettevõtte näol on tegemist B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõttega. Vastavalt ettevõtte ohutusabinõude teabelehele on suurimaks ohuks põleva raudteetsisterni plahvatus, millega kaasneb tulekahju leviku oht, soojuskiirgus, lööklaine ja lendavate kildudega vigastamise oht. Sellise juhtumi korral on ohuala raadiuseks inimestele 448 m ja ehitistele 195 m. Planeeringualast lõunas asub Kroodi raudteeharu 2 maaüksus, mis kuulub AS-le Maardu Raudtee. Kinnistul asub raudteeharu, mis teenindab muuhulgas Kiltri tee 12 kinnistul asuvat laadimissõlme. Nimetatud raudteeharu kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringualale. Kroodi raudteeharu 2 maaüksusest lõuna suunas jääb põhimaantee nr 1 Tallinn – Narva maantee, mille kaitsevöönd laiusega 50 m ulatub samuti osaliselt planeeringualale. Teekinnistu ise planeeringualaga ei piirne. Planeeringualast läänes asuvad riigi omandis olevad Kroodi tn 2b ja 2c maaüksused, mille sihtotstarve on ärimaa 50% ja tootmismaa 50%, kuid millele pole ehitusõigust määratud. Lääne pool asub ka munitsipaalomandis olev Kroodi tänav L2 kinnistu, mille kaudu toimub ühtlasi planeeringualale juurdepääs.

Kroodi tn 2 maaüksus on hoonestatud ja piiratud piirdeaiaga. Ehitisregistri järgi paikneb Kroodi tn 2 maaüksusel olmehoone-kontor (EHR kood 116049457), riietusruum (EHR kood 116049458), külmladu (EHR kood 116049459), garaaž-töökoda (EHR kood 116049460), tootmishoone (EHR kood 116049461), pumbamaja (EHR kood 116049462) ja alajaam nr 19 (EHR kood 116048170). Ala on varustatud tehnovõrkudega. Maaüksus paikneb kogu ulatuses Petkam OÜ naftabaasi ohualas. Maaüksusel ei ole muinsuskaitselisi ega looduskaitselisi piiranguid. Kõrghaljastus kasvab peamiselt maaüksuse lääneosas. Juurdepääs planeeringualale on Kroodi tänavalt. Kroodi tänav on kahesuunaline tänav. Planeeringualal puuduvad kehtestatud detailplaneeringud.

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi (koostanud Eesti Geoloogiakeskus) järgi paikneb planeeritud ala kõrge (150-250 kBq/m³) ja eriti kõrge (>250 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnasel.

2.2 DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Maardu linna üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala Kroodi majanduspiirkonda. Planeeritud ala paikneb äri- ja tootmise maa-ala juhtotstarbega maa-alal, kus on lubatud erinevate äri-, teenidus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste rajamine (vt skeem 1). Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoodidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Käesolevas detailplaneeringus kavandatu ei ole vastuolus üldplaneeringuga ja ei sisalda endas üldplaneeringu muutmissetpanekut.



Skeem 1. Väljavõte Maardu linna üldplaneeringust, planeeringuala on tähistatud musta piirjoonega.

2.3 ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringuala paikneb väljakujunenud tootmispiirkonnas, kus lisaks tootmishoonetele paikneb ka ärimaa sihtotstarbelisi kinnistuid. Planeeringualal paiknevad olemasolevad hooned on kavandatud lammutada, sh lõpetada asfaltbetoontehase tegevus. Alale ei ole kavandatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat rajada ja seega väheneks piirkonnas keskkonnareostus.

Üldplaneeringu järgi on tegemist segafunktsiooni juhtotstarbelise alaga (vt ptk 2.2) ja seega käesolev planeeringulahendus ei sisalda endas üldplaneeringu muutmissetpanekut.

3 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid:

- Kroodi tn 2 maaüksusele kavandada lisaks tootmismaa sihtotstarbele ka ärimaa sihtotstarve, mis annab alale lisandväärtust;
- olemasolevad hooned on kavas lammutada ning luua võimalused uute piirkonda sobivate äri- ja tootmishoonete ehitamiseks;
- alale ei ole kavandatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat rajada ja seega planeeringu elluviimisega väheneks piirkonnas keskkonnareostus;
- tagada alale juurdepääs lisaks sõidukitele ka jalakäijatele.

4 PLANEERINGUS KAVANDATUD KIRJELDUS

4.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Kroodi tn 2 ja Kroodi tn 2e kruntide piire ei ole ette nähtud muuta. Kavandatud on muuta Kroodi tn 2 kinnistu sihtotstarvet.

4.2 EHTUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

POS 1 (Kroodi tn 2)

- Krundi suurus: 33 104 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: TT 50%, ÄK 50%
- Hoonete suurim lubatud arv: 6
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 8 500 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 15,0 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 3

Märkus: täpne sihtotstarvete osakaalude jaotus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeritud hoonete kasutamise otstarbed on büroo-, teenindus- ja/või laohooned, otstarbed täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel.

POS 2 (Kroodi tn 2e)

- Krundi suurus: 123 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: OE 100%

Märkus: krundil paikneb olemasolev alajaam, olemasolevat alajaama võib rekonstrueerida.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud alal tuleb säilitada võimalusel kasvav kõrghaljastus. Krundile POS 1 on kavandatud 20% krundi pindalast haljastatud alana, uushaljastuse liigid ja asukohad tuleb täpsustada hoone(te) ehitusprojekti(de)s. Eelistada suuremaid haljasalasad haljasribadele.

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel (seisuga 06.08.2021) ei paikne planeeringualal ega selle vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitseliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringus kavandatav tegevus võib mõjutada.

Detailplaneeringu alal ei ole kavandatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat rajada. Planeeritud alal ei ole kaitsealuseid loodusobjekte.

Planeeringu alal tekkivad jäätmed tuleb sorteerida ja paigutada krundile kavandatud prügikonteinerisse. Jäätmete kogumiskoht on planeeritud hoonete juurde, vt joonis DP-04, täpne asukoht tuleb täpsustada ehitusprojektis. Kui konteiner asub lähemal kui 3,0 m naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Jäätmete kogumine, sortimine, vedu, hoidmine, taaskasutamine ja kõrvaldamine peab vastama Maardu linna jäätmehoolduseeskirjas sätestatule.

4.4 JUURDEPÄÄS JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritud alale pääseb Kroodi tänavalt mööda olemasolevat juurdepääsuteed. Uusi juurdepääse pole alale kavandatud. Parkimine on lahendatud krundisiselt. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade täpsem arvutus tuleb teostada ehitusprojektis.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus (Alus: EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.1). Planeeritud ala asub tootmisalal. Krundi POS 1 hoonestuse kavandamisel arvutada parkimine vastavalt ehitusprojektidele.

pos nr	ehitise kasutamise otstarve	kavandatav max brutopind	norm. arvutus (korruselamute ala)	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1*	Tööstusettevõtte ja ladu	25 500 m ²	25 500/ 150	170	170
Kokku:				170	170

*Märkus: Arvutamisel on aluseks võetud korruselamute ala norm, sest ala paikneb ühistranspordiga varustatud tee läheduses ning ka kergliiklejatele on juurdepääs tagatud mööda kergliiklusteid.

Liikluskorralduse ja parkimiskohtade lahendus on ühe võimaliku lahendusena ära toodud põhijoonisel, vt joonis DP-04.

Alale ulatub põhimaantee nr 1 Tallinn – Narva maantee kaitsevöönd. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 3.

4.5 TEHNOVÕRGUD

4.5.1 Üldosa

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoone ehitusprojektiga. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP-04.

4.5.2 Veevarustus

Olemasolev olukord

Kinnistu paikneb OÜ Kroodi Vesi tegevuspiirkonnas ja kinnistul on kehtiv liitumislepung vee-ettevõttega. Kinnistul on olemasolev vee liitumispunkt kinnistu põhja küljel. Kinnistut läbib olemasolev OÜ-le Kroodi Vesi kuuluv veetorustik, mis on planeeritud kasutusest välja jätta. Olemasolev ühisveevärgi torustik on DN100 mm

Kinnistu olemasolev liitumispunkt asuvad väljaspool kinnistu piiri, tänavamaal. Ühisveevärgi torustik kuulub OÜ-le Kroodi Vesi.

Planeeritud veevarustus

Veetorustik kinnistutele planeeritavate hoonete tarbeks lahendatakse olemasoleva liitumispunkti baasi. Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis. Kinnistusesine veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Kasutusest välja jäävad veeühendused likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

4.5.3 Tuletõrjeveevarustus

Krundile planeeritud hoonesisene tuletõrjevee vooluhulk täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis, selle juures tuleb arvestada hoone välise tulekustutusvee vajadusega ning võimaliku automaatse tulekustutussüsteemi vee vajadusega. Kui ühisveevarustuse põhjal ei ole võimalik vajalikku vooluhulka tagada, siis tuleb puuduv veekogus tagada statsionaarse tuletõrjeveemahuti näol.

Planeeringuala vajalik väline tulekustutusvee vajadus on 20l/s kolme tunni jooksul. Planeeringualal on tagatud tulekustutusvee vooluhulk 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest ühisveetorustikel. Täiendavalt on alale planeeritud tuletõrjeveemahutid 2x54m³. Täpne lahendus selgub järgmises projekteerimise staadiumis ja vajadusel on võimalik mahuteid juurde lisada.

4.5.4 Kanalisatsioon ja sademevesi

Olemasolev olukord

Kinnistu paikneb OÜ Kroodi Vesi tegevuspiirkonnas ja kinnistul on kehtiv liitumisleping vee-ettevõttega. Kinnistul on olemasolevad kanalisatsiooni ja sademevee liitumispunktid kinnistu põhja küljel. Kinnistut läbib olemasolev OÜ-le Kroodi Vesi kuuluv kanalisatsioonitorustik ja kanalisatsioonipumpla, mis teenindab ka Kroodi tn 4 kinnistut ja on planeeritud säilitada olemasolevas asukohas.

Kinnistu olemasolevad liitumispunktid asuvad väljaspool kinnistu piiri, tänavamaal. Ühiskanalisatsiooni torustik kuulub OÜ-le Kroodi Vesi.

Planeeritud kanalisatsioon

Kanalisatsiooni äravool kinnistutele planeeritavate hoonete tarbeks lahendatakse olemasoleva liitumispunkti ja kanalisatsioonipumpla baasi. Planeeringuala reovee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis. Kinnistusesine kanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Kasutusest välja jäävad kanalisatsiooniühendused likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Kinnistu sademevee äravool lahendatakse olemasoleva liitumispunkti baasil.

Sademevee pealevoolu sademeveekanalisatsiooni reguleerida kinnistu piires vooluhulgale kuni 10 l/s. Süsteemi ühendatavad restkaevud näha ette liivakotiga min 300l. Eelvoolu surve alla sattumisel ja vee tagasivoolu vältimiseks näha sademeveetorustikule ette vastavad tagasilöögiklapid või ülepumpamine.

Liitumispunktiks on survetorustik ja sademevee ärajuhtimiseks on kinnistule vaja planeerida pumpla. Sademevee äravoolu täpsem lahendus antakse järgmistes projekteerimise staadiumites, kus arvestatakse ka vertikaalplaneeringu lahendustega.

Sademevee- ja kanalisatsioonitorustikesse on lubatud juhtida ainult Maardu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetele vastavat sademevett ja reovett.

4.5.5 Elektrivarustus

Krunni olemasolev liitumine on Kroodi 2 kinnistul paiknevast alajaamast.

Vastavalt AS Maardu Elekter poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on Kroodi 2 kinnistul paiknev olemasolev alajaam AJ-19 amortiseerunud ja vajab renoveerimist või

väljavahetamist HEKA1 SB 1000 vastu. Alajaamas on vaba 1200A, kuid puudub kaasaegne 0,4 kV jaotla, mis võimaldaks lisatarbijaid ühendada. Olemasolevad kaablid on võimalusel säilitatavad olemasolevas asukohas ja kaablid, mis jäävad planeeritava hoonestuse alla on planeeritud ümber tõsta uude asukohta.

Alajaamast järvesuunas kulgevad keskpinge kaablid on ajaloolised ja seoses Peterburi tee ehitusega reservist välja arvatud. Elektrivarustuse täpsem lahendus kinnistul täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5.6 Sidevarustus

Telia Eesti AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 37438214 põhjal on kinnistul olemasoleva hooneni välja ehitatud 100mm sidekanalisatsiooni trass, sidekaevust 9922. Hoonesse on paigaldatud VMOHBU5x2x0,5 sidekaabel, mis hoones on otsastatud jaotuskarbiga SK-10 MRD207 (töötavad kliendiühenduse puuduvad).

Olemasolevad hooned krundil on planeeritud lammutada ning planeeritud hoonestusele on planeeritud krundi piiril paiknevast olemasolevast 100mm sidetrassist uus 100mm sidekanalisatsiooni põhitrass ja individuaalsed 100mm sidekanalisatsiooni torud põhitrassist igale hoonele, vajadusel kasutades KKS sidekaevusid.

Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused ja täpsem lahendus sidevarustusele antakse hoone(te) ehitusprojekti(de)ga.

4.5.7 Gaasivarustus

Vastavalt AS Gaasivõrk tehnilistele tingimustele 3-5/242-22 on planeeritud gaasipaigaldis alates Fosforiidi tänav L3 maa-alusest B-kategooria gaasitrassist DN160. Kinnistu piirile on planeeritud liitumispunkt (maakraan), mitte lähemale kui 1 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõidutee alla, mis on kooskõlas kehtivate normidega. Gaasipaigaldis on planeeritud maa-alusena tee-alasse ning vastavalt „Seadmeohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele. Kinnistu liitumispunktile peab olema tagatud vaba ligipääs. Torustike parameetrid täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike gaasitorustike projekteerimiseks taotleda AS-lt Gaasivõrk uued tehnilised tingimused. Täiendavad täpsemad nõudmised gaasipaigaldistele väljastatakse eel-/põhi-/tööprojekti tehniliste tingimuste väljastamisel.

Piirkonnas puuduvad kaugkütte teenusepakkujad. Alternatiivina gaasivarustusele on võimalik kasutada lokaalseid kütelahendusi.

4.6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

4.6.1 Kehtivad kitsendused

Kroodi tn 2 kinnistuga piirneb idas Kroodi tn 4 maaüksus, millel asub AS Petkam kütuseterminal ja mahutid. Ettevõtte näol on tegemist B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõttega. Vastavalt ettevõtte ohutusabinõude teabelehele on suurimaks ohuks põleva raudteesisterni plahvatus, millega kaasneb tulekahju leviku oht, soojuskiirgus, lööklaine ja lendavate kildudega vigastamise oht. Sellise juhtumi korral on ohuala raadiuseks inimestele 448 meetrit inimestele ja 195 meetrit ehitistele.

Planeeritud alast lõunas asub Kroodi raudteeharu 2 maaüksus, mis kuulub AS-ile Maardu Raudtee. Kinnistul asub raudteeharu, mis teenindab muuhulgas Kiltri tee 12 kinnistul

asuvat laadimissõlme. Nimetatud raudteeharu kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringualale.

Kinnitust lõuna suunas jääb ka põhimaantee nr 1 Tallinn – Narva maantee, mille kaitsevöönd laiusena 50 m ulatub samuti osaliselt planeeringuale.

4.6.2 Planeeritud kitsendused

POS 1 krundile on planeeritud juurdepääsuservituudi vajadusega ala POS 2 krundi omanike kasuks alajaama teenindamiseks ja hooldustöödeks, juurdepääsu laius peab olema vähemalt 5 m.

Planeeritud kitsendused väljaspool planeeringuala paiknevatele kinnistutele:

Kroodi tänav L2:

- Servituudi vajadusega ala gaasitorustikule koridori laiusena 2,0 m võrguvaldaja kasuks.

Fosforiidi tänav L1:

- Servituudi vajadusega ala gaasitorustikule koridori laiusena 2,0 m võrguvaldaja kasuks.

Fosforiidi tänav L3:

- Servituudi vajadusega ala gaasitorustikule koridori laiusena 2,0 m võrguvaldaja kasuks.

4.7 KESKKONNAKAITSE JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju hindamise läbiviimine on kohustuslik. Detailplaneeringus ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid. Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Ka Maardu Linnavalitsuse 26.05.2021 korraldusel nr 402 järgi ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Lähtudes eelnevast ei ole keskkonnamõju hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel vajalik.

Planeeritud tegevuse elluviimisega ei ole ette näha avariolukordade tekkimist. Oht inimese tervisele võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid peavad olema hooldatud, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Ehitusobjektile töötavad isikud peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, sest nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

4.8 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

4.8.1 Arhitektuursed-ehituslikud tingimused

Planeeritud uushoonestusele on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

- projekteeritavad hooned peavad moodustama visuaalselt ühtse ansambli;
- välisviimistluses on lubatud kasutada profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest

fassaadikatteid ja muid sarnaseid materjale, kuid soovitatav on eelistada omadustelt väärikäid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (nagu puit, looduslik kivi, klaas, betoon ja muid sarnaseid materjale);

- katuse kalle: 0...30°;
- hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- piirdeid on lubatud rajada krundi piirile, v.a raudtee kaitsevööndisse jäävale alale; piirde lubatud kõrgus on kuni 2,0 m;
- kõik planeeritud alaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga;
- kõik planeeritud alaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi raudtee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada AS-ga Maardu Raudtee.

4.8.2 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

4.8.3 Tuleohutusnõuded

Krundile POS 1 on kavandatud hoone V ja VI kasutusviisiga. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass võib olla TP1 või TP2. TP2-klassi hoone võib olla ühekorruseline kõrgusega kuni 15,0 m või kahekorruseline hoone kõrgusega kuni 8,5 m. Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, planeeritud hoonete vaheline kaugus on vähemalt 8 m. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrjevõrk tuleb projekteerida lähtuvalt Eesti standardist EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 vastu võetud määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ §-le 3 tuleb tagada mootorsõidukite parkimine ohutul kaugusel (vähemalt 4,0 m) süttiva pinnakihiga hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast. Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

4.8.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Turvalisuse tagamiseks on kavandatud hoonete ümbrus kinnise territooriumina. Alale juurdepääs on konkreetselt määratletud ja seega on tagatud territooriumi hea jälgitavus. Uute hoonete ja rajatiste kavandamisel kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale. Pöörata

tähelepanu hoonete uste, akende, lukkude jms elementide kvaliteedile. Krundi parkimisalad ja juurdepääs krundile tuleb valgustada.

4.8.5 Radoonikaitse meetmed

Planeeritud ala paikneb Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi kõrge (150-250 kBq/m³) ja eriti kõrge (>250 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnasel. Enne hoone ehitamist tuleb planeeritud alal teostada radooni tasemete mõõtmised. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

4.8.6 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks

Hoone(te) ehitusprojekti(de) koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnoarajatiste kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnoarajatiste ühendusele.

Sidevarustus

Kinnistusesine sidevarustuse lahendus tuleb anda ehitusprojekti(de)ga. Hoonestusele tuleb näha ette 100mm sidekanalisatsiooni põhitrass ja individuaalsed 100mm sidekanalisatsiooni torud põhitrassist igale hoonele, vajadusel kasutada KKS sidekaevusid. Põhitrassi liitumine on ette nähtud olemasolevast Telia 100mm sidekanalisatsioonist. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1,0 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torud seinapaksusega 4,8 mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Telia liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt asjaõigusseaduse rakendusseadusele § 15. Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused. Hoonete sisevõrgud projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest.

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.

Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>

Gaasivarustus

Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt 2 aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7. AS-le Gaasivõrk kuuluvate gaasipaigaldiste gaasitöid (ehitustöid, sh isolatsiooni vahetust ja hülsi paigaldust) võib teostada tööprojekti alusel üksnes ettevõtte, kes on AS Gaasivõrk raamlepingupartner. Pärast tööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja

standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus. Tegevuse korraldamisel gaasitrassi kaitsevööndis juhendada ehitusseadustiku § 70 ja § 76 nõuetest ning Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73. Ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Detailplaneeringu alal projekteerimistingimuste/ehitusloa andmise menetluses täpsemate tegevuste osas arvamuste andmisel ning gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust detailplaneeringu alal või selle läheduses asuvale gaasipaigaldisele. Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevööndis kavandatud ehitustöödeks tuleb geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Gaasitöid¹ võib teha isik, kes on registreeritud majandustegevuse registris gaasitööde teostajana gaasitööde eest vastutava isiku olemasolu korral ja tema pädevuse ulatuses. Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste (sh katoodkaitse rajatiste) kaitsevööndis tegutsemise nõusoleku saamiseks tuleb kavandatava tee ehitustööde projektid esitada saamiseks e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Gaasipaigaldiste projekteerimist ja gaasitöid võib teostada üksnes isik, kelle tegevusala on registreeritud majandustegevuste registris gaasipaigaldiste projekteerijana ja/või gaasitööde teostajana. Gaasivõrguga liitumiseks tuleb esitada vastav avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

5 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- vajalike servituutide seadmine;
- projektide koostamine;
- ehituslubade või ehitusteatiste taotlemine hoonete ehitamiseks;
- hoonete ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Kõik raudtee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada AS-le Maardu Raudtee nõusoleku saamiseks.

¹ Gaasitöö on gaasiseadme või gaasipaigaldise projekteerimine, valmistamine, ehitamine, paigaldamine, demonteerimine, seadistamine, katsetamine ja remontimine, sh gaasianuma täitmine ja gaasi ladustamine.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.