

1. ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava tuleohutusnõuded“.
Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneering
- Maardu Linnavolikogu 29.03.2016 otsus nr 52 „Maardu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027“
- Maardu Linnavolikogu 28.06.2016 määrus nr 70 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“
- võrgu- ja ressursivaldajate tehnilised tingimused
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
- Maardu Linnavolikogu 30.05.2006 otsus nr 72 „Vana-Narva mnt 8a kinnistu detailplaneering“.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Ader Geo 30.04.2022 koostatud Vana-Narva mnt 8a maa-ala plaani tehnoorkudega (töö nr M060522).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Planeeringuala paikneb Maardu linna lääne-keskosas, Vana-Narva tööstuspiirkonnas, logistiliselt heas asukohas, kus krundi arendamisel on võimalik kasutada piirkonna olemasolevat infrastruktuuri. Hea teedevõrk tagab kiire ühenduse Narva teega ja sealt omakorda teiste põhimaanteedega ning Muuga sadamaga.

Vana-Narva mnt 8a katastriüksuse lähialal on kehtestatud mitmed detailplaneeringud äri- ja tootmishoonete püstitamise eesmärgil.

Detailplaneeringu eskiisi koostamise eesmärk.

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb Vana-Narva mnt 8a katastriüksus Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas, äri- ja tootmise maa-alal (ÄT). Äri- ja tootmise maa-ala on erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusootidest ja -vajadustest. Maa-ala võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Piirkonda arendada tööstus- ja logistikapargina, kus on lubatud keskkonnavalaseid normatiive järgides tegeleda nii tööstusliku, ärilise, kui teenindusliku ettevõtlusega.

Vana-Narva mnt 8a katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi koostamise eesmärk on välja selgitada võimalused katastriüksuse jagamiseks kolmeks krundiks, maa sihtotstarbe ja hoonete ehitusõiguse ulatuse määramiseks; lisaks lahendatakse detailplaneeringus liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning seatakse keskkonnakaitse ja heakorrastuse ning haljastuse tingimused.

Planeeringuala pindalal on ca 1,2ha.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis käsitletav Vana-Narva mnt 8a katastriüksus paikneb Maardu linnas (läänealal) Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas, 11608 Vana-Narva mnt, 4464024 Nurmevälja tänava ja 4464028 Vahe tänava vahelisel maa-alal.

Planeeringuala lähipiirkond on kasutusel äri-toomisotstarbel.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala katastriüksuse andmed:

<i>lähiaadress</i>	<i>katastri nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
Vana-Narva mnt 8a	44604:001:0023	11352 m ²	100% tootmismaa

Vastavalt riikliku ehitisregistri andetele paikneb Vana-Narva mnt 8a katastriüksusel:

<i>Pos nr</i>	<i>hoone nimetus</i>	<i>kasutusotstarve</i>	<i>EHR kood</i>	<i>ehitisealune pind</i>	<i>möödetuna topo-plaanilt</i>	<i>netopind</i>	<i>kõrgus</i>	<i>korruseid</i>
1	Kaarhall Nr.1	puidutööstuse hoone	116043183	453,0	440,7	798,4	7,5	2
2	Kaarhall-galerii Nr.2	puidutööstuse hoone	116043185	469,0	438,4	660,3	7,5	2
3	Kohvik	kohvik, baar või söökla	120282284	102,1	101,6	91,8	4,9	1
4	Kuivati	puidutööstuse hoone	120851187	298,0	272,5	278,2	6,8	2
5	Ladu	puidutööstuse hoone	120852421	485,0	398,2	385,1	7	1

Riiklikus ehitisregistris kajastub rajatis 220244798 - gaasitorustik katlamaja tarbeks.

Lisaks paiknevad Vana-Narva mnt 8a katastriüksusel kaks ehitisregistris kajastamata hoonet (tugiplaaniil hooned pos nr 6 ja pos nr 7) ja varikatus. Kohviku kõrvale on paigutatud konteinerhoone.

Vana-Narva mnt 8a katastriüksuse piiril paikneb amortiseeruma hakkav betoonpaneel-piire.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Vana-Narva mnt 8a (44604:001:0023) katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Vana-Narva maantee L13 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:001:0358);
- idasuunast Vana-Narva mnt 10 hoonestatud 50% tootmismaa ja 50% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (44601:001:0447);
- lõunasuunast Vahe tn 3 hoonestamata 100% 50% tootmismaa ja 50% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (44601:001:0455);

- läänesuunast Vahe tänav 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (maa-ameti kaardiserveri teeregistri info - Vana-Narva mnt 8, 44601:001:0733);
- loodenurgast Vana-Narva maantee L11 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (44601:001:0355)

Vana-Narva mnt 8a katastriüksuse naabruses paiknevad äri- ja tootmishoonetega hoonestatud katastriüksused.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringualale on Vahe tänavalt ja Vana-Narva mnt-lt. Nimetatud tänavad on kahe-suunalise liiklusega, Vahe tänav on tupiktänav. Vahe tänav sõidutee ääres jalgteed puudub. Vana-Narva mnt maa-alale on rajamisel kergliiklustee.

3.5. Olemasolev tehnoarustus.

Vana-Narva mnt 8a katastriüksusel on olemasolevad ühendused vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, side- ja elektrivarustusega.

3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.

Vana-Narva mnt 8a katastriüksus on hoonestatud, valdavalt asfalteeritud ala.

Planeeringuala on tasase reljeefiga, kõrgused vahemikus abs 37.11 ... 39.57, kerge langusega lõunakaare suunas.

Maa-ameti geoloogiarakenduse põhjaveekaitstuse kaardi andmetel on käsitletaval alal põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Detailplaneeringualal ei paikne ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid või kaitsealuseid objekte, ei ole Natura 2000 ja looduskaitseobjekte ega -alasid.

Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnoahtlikku tootmist ega muud keskkonnoahtlikku tegevust.

3.7. Kehtivad kitsendused.

Vastavalt Maa-ameti kaardiserveri *Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus* rakenduse 2023.aasta märtsikuu infole ulatub detailplaneeringualale Alekon Cargo OÜ Maardu linna Saha-Loo põik 4 paikneva käitise B ohtlikkusega (üle- rõhk – väetised - väline dominoefekt) ala (ohtliku ala raadius 772.0m).

Vana-Narva mnt 8a katastriüksusel **kehtib** Maardu Linnavolikogu 30.05.2006 otsusega nr 72 kehtestatud Vana-Narva mnt 8a kinnistu detailplaneering, milles nähti ette 2 krundi moodustamine:

	krunt pindala	sihtotstarve	hoonete ehitusealune pind	hoonete korruselisus	hõrgus
pos nr 1	11128 m ²	äri-tootmismaa	5564 m ²	3	12 m
pos nr 2	225 m ²	ärimaa	-põhijoonisel 156 m ² -seletuskirjas 135 m ²	2	määramata

Detailplaneeringu kohased krundid on käesolevaks ajaks moodustamata.

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Üldised tingimused planeeringuala asumiruumi kavandamiseks.

Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb Vana-Narva mnt 8a katastriüksus Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas, äri- ja tootmise maa-alal (ÄT). Piirkonda on kavandatud arendada tööstus- ja logistikapargina, kus on lubatud keskkonnoalaseid normatiive järgides tegeleda nii tööstusliku, ärilise, kui teenindusliku ettevõtlusega. Üldplaneeringu seletuskirja p 4.9. **ÄRI- JA TOOTMISE MAA-ALA (ÄT)** kohaselt on äri- ja tootmise maa-ala erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, läh- tudes tulevikus täpsustuvatest arengusooovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistege- vus või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Äri- ja tootmise maa-alale võib ehitada:

- kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid;
- büroo- ja pangahooneid;
- tanklat;
- turuhooneid ja -rajatise;
- piirkonda sobivaid äri- ja tootmisettevõtteid;
- piirkonda sobivaid hulgikaubandushooneid (ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv ja sagedase materjali- de ja kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte);

tehnoehitisi;
jäätmejaama;
muid piirkonda teenindavad ning keskkonda sobituvad äriotstarbel rajatavad või äritegevust toetavaid hooned ja/või rajatised.

Äri- ja tootmismaadel on suunaks linnakeskkonda sobiv ning olulist keskkonnamõju mitteomav äri- ja tootmistegevus.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on Vana-Narva mnt 8a katastriüksusest kavandatud moodustada **kolm** krunti:

- kaks äri- ja/või tootmismaa (liit)sihtotstarbega krunti,
- üks ärimaa sihtotsatarbega krunt.

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohased maa sihtotstarbed on:

- **ärimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga **Ä**) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, tootlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa;
- **tootmismaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga **T**) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa; jäätmekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmehooldla maa;

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“):

ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus- ja tootlustusasutuse, autoteeninduse ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa)

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal)

ÄB – kontori- ja büroohoone maa

TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa)

TL - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandus- hoonemaa, laoplati maa)

4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on planeeritud hoonestatavatele kruntidele kavandatud hoonete ehitusõigus järgnevalt:

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek xxx

- krundi pindala: 223 m²
- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- kasutusotstarve: ÄK
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 103m²
- hoonete suurim lubatud arv: 1
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 1
- hoonete suurim lubatud brutopind: 103 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 6 m

Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek xxx

- krundi pindala: 3503 m²
- maa sihtotstarve: 0 - 100% äri- või 0 - 100% tootmismaa (liit)sihtotstarve (Ä/T)
- kasutusotstarve: ÄB/ÄK/ÄV/TT/TL
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 1750 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 2625 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 14 m

Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek xxx

- krundi pindala: 7626 m²

- maa sihtotstarve: 0 - 100% äri- või 0 - 100% tootmismaa (liit)sihtotstarve (Ä/T)
- kasutusotstarve: ÄB/ÄK/ÄV/TT/TL
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 3800 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 5700 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 14 m

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on määratud kruntidele pos nr 2 ja pos nr 3 piirilõigud, mis võimaldavad kruntide hilisemat liitmist liitsustatud korras. Liitmisel summeerub liidetavate kruntide ehitusõigus (lubatud hoonete arv, lubatud suurim hoonete ehitisealuse pind ja brutopind; hoonete lubatud kõrgust ja korruselisust ei ole lubatud muuta), hoonestusala laieneb vastavalt põhijoonisel märgitule.

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikki;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu üldplaneeringu seletuskirja p 5.4. VANA-NARVA MNT TÖÖSTUSPIIRKOND kohaselt on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindlast kuni 60%. Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kruntide hoonete lubatud suurimaks ehitisealuseks pinnaks kavandatud ca 50% planeeritud krundi pinnast.

Maardu üldplaneeringu kohaselt on äri/tootmishoonete lubatud kõrgus põhimahul kuni 15 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt. Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kruntide pos nr 2 ja pos nr 3 hoonete lubatud suurimaks kõrguseks kuni 14 m ning pos nr 1 hoone lubatud suurimaks kõrguseks kuni 6 m.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kruntide pos nr 2 ja pos nr 3 hoonestusala piir määratud üldjuhul 4m kaugusele krundi piirist, tänavate poolsest piirist 6 m kaugusele. Krundi pos nr 2 põhjanurgas on hoonestusala määratud 4,9 m ja 7,7 m kaugusele tulenevalt krundil pos nr 1 olemasoleva hoone tuleohutuskujast. Krundile pos nr 1 on hoonestusala määratud olemasoleva hoone asukohta ja suuruselt.

Hoone(te) lubatud suurim brutopind on määratud arvestusega, et kogu lubatud hoone ehitusalust pinda ei saa täies mahus ehitada kolmekorruseliseks, vaid ainult osaliselt, sõltuvalt hoone kasutusviisist ja tehnoloogiast.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

4.5. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Kavandatavate uute hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja solidsust.

Kavandavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja solidsust. Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse hea arhitektuurse tasemega.

Olulisemad arhitektuurinõuded on: lame- või madal kaldkatus, kalle vahemikus 0° kuni 30°.

Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kallet.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulikke ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale (nt metall, kivi, betoon, klaas), lubatud ka erinevate viimistlusplaatide ja teiste kaasaegsete viimistlusmaterjalide kasutamine.

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga).

4.5.1 Piirded.

Planeeritud kruntide piirile on lubatud rajada metall-võrkpiire kõrgusega kuni 2,0 m. Läbipaistmatute piirete rajamine on lubatud, kui see on vajalik müratõkke ja turvalisuse eesmärgil. Autovärad peavad ei tohi avaneda tänava poole. Piirde täpne lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti.

4.6. Liiklus- ja parkimiskorraldus.

Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu üldplaneeringu seletuskirja 6.5.3.1. **TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED** kohaselt on riigitee 11608 Vana-Narva maantee lõigus 11607 Saha-Loo tee – 3898 Kombinaadi tänav kaitsevööndiks 10 m, arvestades väljakujunenud ehitatud keskkonda. Linna teede ja tänavate kaitsevööndi laius on üldplaneeringus määratud mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 5 m.

Juurdepääs autotranspordiga planeeritud krundile pos nr 2 ja pos nr 3 on nii Vana-Narva mnt-lt kui ka Vahe tänavalt. Krundile pos nr 1 Vana-Narva mnt-lt.

Planeeritud hoonestatavate kruntide parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linna-tänavad“ tabelites 9.1 Eesti linnade ehitiste (Linnakeskus klass II – IV; tööstusettevõtte ja ladu) parkimisnormatiivid.

Pos nr	Ehituse otstarve / brutopind	Normatiiv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Ärihoone (toitlustus) 103 m ²	Min 5 kohta	5	0
2	Äri-tootmishoone / 2625 m ²	Normatiiv 1/250	10,5	11
3	Äri-tootmishoone / 5700 m ²	Normatiiv 1/250	22,8	23

Parkimine on ette nähtud omal krundil. Hoonete kasutusotstarve, pindalad ja sellest tulenev parkimisvajadus, parkimisalade täpne asukoht ja krundisise liikluskorralduse lahendus täpsustada ja esitada hoonete ehitusprojektides. Planeeritud kruntide sisesed teed ja platsid on ette nähtud tolmuva kattega (asfaltkate, tänavakivi, graniitsõelmed vms).

Üldkasutatavaid parklaid käesolevas detailplaneeringus ette nähtud ei ole.

Hoonestatavate kruntide kõvakattega teede ja platside pindadelt tuleb võimalik õline sademevesi tuleb enne loodusesse juhtimist puhastada lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Vastav lahendus anda kruntide hoonete/rajatiste ehitusprojektide mahus.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Haljastustingimused.

Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu üldplaneeringu seletuskirja p 5.4. **VANA-NARVA MNT TÖÖSTUSPIIRKOND** kohaselt on krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa 20%, millest osa kõrghaljastada.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud kruntide haljaspinna vajadus vastavalt üldplaneeringu nõuetele on järgmine:

Krunt pos nr	Krundi pindala	Haljastatav pindala
pos nr 1	223 m ²	45 m ²
pos nr 2	3503 m ²	700 m ²
pos nr 3	7626 m ²	1525 m ²

Hea üldmulje saavutamiseks ja/või vaadete pehmendamiseks rajada kõrghaljastus tänavapoolsele küljele. Käesoleva detailplaneeringu eskiis põhijoonisele on märgitud võimalikud haljasalade asukohad. Konkreetne haljastuse lahendus koos taimeliikide äranäitamisega esitada hoone(te) ehitusprojektis.

Jäätmete käitlemine.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Maardu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht. Soovituslikult prügikonteinerite paik ehitada varikatuse ja piirdega või kavandada hoonesse.

Rakendada tuleb jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaolemejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Ohtlikud jäätmed (näit Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo tegevusluba omava ettevõtte poolt.

4.8. Keskkonnakaitsetingimused.

Maardu linna on koondunud palju kõrge riskitasemega ettevõtteid (nt naftatoodete mahutipargid). Seetõttu tuleb riskiohuga ettevõtetes rakendada ohutusnõudeid vastavalt kehtestatud õigusaktidele. Olemasolevate territooriumite või tegevuse laiendamisel ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju.

Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42 kehtestatud Maardu üldplaneeringu seletuskirja p 4.9. **ÄRI- JA TOOTMISE MAA-ALA (ÄT)** on äri- ja tootmismaadel suunaks linnakeskkonda sobiv ning olulist keskkonnamõju mitteomav äri- ja tootmistegevus.

Seletuskirja p 5.4. **VANA-NARVA MNT TÖÖSTUSPIIRKOND** ei tohi olemasolevate territooriumite või tegevuse laiendamisel kaasneda olulist negatiivset mõju.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis ei ole kavandatud ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete rajamist. Tootmisega kaasnevad võimalikud kahjulikud mõjud ei tohi ulatuda väljapoole kinnistu piire.

Maardu linna suuremad tööstuspiirkonnad paiknevad valdavalt **kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel**, kus pinnasele sattunud saasteained infiltreeruvad kiiresti ning põhjustavad pindmise põhjaveekihi reostumist. Seega on äärmiselt oluline tagada olemasolevate ning kavandatavate tööstusettevõtete puhul veekaitseõuete tagamine (st meetmed veereostuse tekke vältimiseks, meetmed tekkinud reostuse leviku tõkestamiseks ning lokaliseerimiseks, meetmed tekkinud reostuse likvideerimiseks).

Arvestada tuleb **võimaliku kumulatiivse mõjuga välisõhu kvaliteedile** Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas. Planeeritavate uute kaitiste rajamisel või olemasolevate kaitiste tegevuste muutumisel teostada igakordselt piirkondlikud õhusaasteainete ja lõhnaainete leviku modelleerimised kõikide olemasolevate ja perspektiivsete allikate koostõhus. Teisisõnu, tuleb hinnata, kas planeeritav tegevus/rajatav kaitis võib põhjustada välisõhu kvaliteedi olulist halvenemist, seejuures arvestades võimalike meetmete rakendamist atmosfääriõhu kaitse seaduse ja tööstusheite seaduse mõistes. Uute lõhnatundlike objektide rajamine aladele, kus lubatud lõhnatundide arv aastas ületas seniste uuringutulemuste põhjal lubatud 15%-list häiringutaset, ei ole soovitatav enne, kui on tagatud lõhnaaine väljutamisel lõhna esinemise häiringutasemete vastavus õigusaktidega kehtestatud tasemetele või kaitise tegevus vastab õigusaktides toodud prima võimaliku tehnika kriteeriumitele.

Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus, et krundi hoonestamiseks tootmishoonega tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tegevuse ja tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajadus.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013+A2:2017 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Planeeringuala iga konkreetse hoone tuleohuklass TP3, TP2 või TP1 määrata selle ehitusprojektis vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tuletoorjeevarustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud Eesti standardis EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletoorje veevarustus.

Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Tehnovõrkude osa lahendatakse edasise detailplaneeringu koostamise käigus.

6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda muu hulgas
 - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
 - keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele“
- Ehitusprojekti anda hoone(te) täpsed fassaadide lahendused.
- Ehitusprojekti esitada piirdeala lahendus.
- **Hoone(te) eskiislahendused kooskõlastada Maardu Linnavalitsusega.**
- Planeeritud hoonete tuleohutuse kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja asjakohaste Eesti standarditega. Tuleohuklass (TP3 TP2 või TP1) täpsustada hoone ehitusprojekti.
- **Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt tehnilised tingimused. Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu- ja/või ressursivaldajatega.
- Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Ehitusprojekti lahendada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.
- Hoonestuse ja teede ning platside rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlismeetmeid, et vältida koormust eelvooleks olevale torustikule. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.
- Hoone ehitusprojekti esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja rajatava haljastuse liigiline koosseis.
- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid.
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Maardu linna jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht, konteinerite hoidla kujundus jms.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Strateegia kuritegevuse ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, järgides ehitatud keskkonnas järgmisi põhimõtteid:

- Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteo riske.

- Tugevad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid vähendavad sissemurdmise ja vandalismiriski.
- Ohustatud sissepääsude jälgimine, milleks soovitatavalt kasutatakse ka videovalvet, vähendab sissemurdmise riski.
- Juurdepääsuteede jälgimine, milleks soovitatavalt kasutatakse ka videovalvet, vähendab sissemurdmise riski.
- Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismiriski.
- Süütamisohtlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski.
- Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Territooriumi ümbritsemine piirdega vähendab kõrvaliste isikute territooriumile sattumise võimalust.

8. DETAILPLANEERIGU KEHTESTAMISELE JÄRGNEVATE TOIMINGUTE JA TEGEVUSTE JÄRJEKORD (EHITUSE ETAPID):

Koostatava detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid) lepitakse kohaliku omavalitsusega kokku detailplaneeringu koostamise käigus.