

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>3</b>
<b>3 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>4</b>
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	4
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	4
3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	5
3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	5
3.4.1 Haljastus ja heakord .....	5
3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	5
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	5
<b>4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>6</b>
4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	6
4.1.1 Veevarustus .....	6
4.1.2 Tuletõrjeveevarustus .....	7
4.1.3 Kanalisatsioon .....	7
4.1.4 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.....	8
4.2 Elektrivarustus .....	8
4.3 Sidevarustus.....	9
4.4 Gaasivarustus .....	9
<b>5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>9</b>
5.1 Kehtivad kitsendused .....	9
5.1.1 Muud kehtivad kitsendused .....	10
5.2 Kavandatud kitsendused .....	10
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	10
<b>6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>10</b>
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded .....	10
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	11
6.2.1 Keskkonnaalased nõuded .....	11
6.2.2 Tuleohutusnõuded .....	11
6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	12
6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	12
<b>7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE.....</b>	<b>13</b>

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	13
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele .....	13
7.3	Vastavus Maardu linna üldplaneeringule .....	13
7.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	14

## II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4.	Gaasivarustuse skeem	GV-1

# I SELETUSKIRI

## 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Maardu linnas Tallinn-Narva põhimaantee (tee nr 1) ja Loovälja tee (kõrvalmaantee 11601) vahel. Planeeringuala külgneb põhja ja ida poolt transpordimaa kinnistutega, lõunast ja läänest Jõelähtme valda jääva Uus-Hindreku maatulundusmaa kinnistuga, mis vastavalt Jõelähtme valla üldplaneeringule on ettenähtud äri- ja tootmise juhtotstarbega maana.

Planeeritav ala on hoonestamata ja harimata sihtotstarbeta maa.

Maa-alal asuvad kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registri-osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Vana-Hindreku	10468	398002	44605:001:0090	Sihtotstarbeta maa	Teh noladu OÜ, Real Tehnopark OÜ

### Tehnovõrgud:

Planeeritav ala on tehnovõrkudega varustatud. Planeeringuala tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

### Kitsendused:

Planeeritavale alale ulatuvad olemasolevatest tehnovõrkudest tulenevad kitsendused.

Vastavalt Ehitusseadustikule on Tallinn-Narva maanteel kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest 50 m (maantee omanik võib põhjendatud juhul kaitsevööndi laiust vähendada).

## 2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

31.01.2023 Maardu Linnavolikogu otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringus on kinnistu määratletud äri- ja tootmise maa-alana, mille all on mõeldud erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatise juhtotstarbega maa-ala. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoodidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Üldplaneeringu kohaselt on äri- ja tootmismaa suunaks linnakeskkonda sobiv ning olulist keskkonnamõju mitteomav äri- ja tootmistegevus. Äri- ja tootmismaa arendamisel ja planeerimisel on oluline meeldiva töökeskkonna ja üldmulje loomine, kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamise vajadusega arvestamine ning ökosüsteemiteenuste kättesaadavuse tagamine.

## 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritav ala on kavandatud jagada üheks äri- ja/või tootmismaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Äri- ja/või tootmismaa krundile on kavandatud ehitusõigus kuni kolmele kuni kolmekorruselisele äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks.

#### Pos 1

Krundi suurus:	8596 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	4650 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18 m

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 3 maapealse korrusega äri- ja või tootmishoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Loovälja teelt läbi Uus-Hindreku krundi.

#### Pos 2

Krundi suurus:	1872 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0

Pos 2 sihtotstarbeks määratakse transpordimaa ning see antakse üle riigile. See moodustab loogilise jätku riigi omandis olevate transpordimaa sihtotstarbega naaberkruntidele. Krundi suurus on võrreldes kehtivate kitsendustega korrigeeritud.

### 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

31.01.2023 Maardu Linnavolikogu otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringus on kinnistu määratletud äri- ja tootmise maa-alana, mille all on mõeldud erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatise juhtotstarbega maa-ala.

Vastavalt Maardu linna üldplaneeringu asumite kasutus- ja ehitustingimustele juhtotstarvete lõikes, tootmisega kaasnevad võimalikud kahjulikud mõjud ei tohi ulatuda väljapoole kinnistu piire. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 55%. Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa on 20%, millest osa kõrghaljastatakse. Parkimine lahendada omal krundil.

Planeeritava hoonestuse suurim lubatud ehitisealune pind krundil on kuni 55% krundi pinnast, hoonete kõrgus on lubatud kuni 18 m.

Hoonestusala on krundil paigutatud asukohta, mis moodustab naaberplaneeringule loogilise jätku ning planeeritav hoonestus järgib selle parameetreid ja kõrgust, et moodustada ühtne arhitektuurne tervik. Hoonestus on kavandatud teekaitsevööndist välja.

Jalakäijatele ja jalgratturitele on Loovälja tee poolt tagatud juurdepääs hoone Tallinn – Narva tee poolsele küljele. Täiendav haljastus on planeeritud moodustatava krundi pos 1 põhjaküljele.

Juurdepäas krundile pos 1 on kavandatud läbi Uus-Hindreku kinnistu planeeritud servituudiga. Krundile pos 1 on kavandatud juurdepäasuteed, kõnniteed, parkimine ja haljastus.

Kavandatud hoonestustihedus on 1,6.

### **3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale sademeveekanalisatsiooni. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkiinnistule.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

### **3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted**

#### **3.4.1 Haljastus ja heakord**

Detailplaneeringu ala põhjaosa jääb haljastatuks, lisatakse uut haljastust. Krundi pindalast tuleb minimaalselt 20% kavandada haljastatava/looduslikuna säiliva osana, millest osa kõrghaljastatakse. Täpne haljastuslahendus antakse ehitusprojektiga.

Hea üldmulje saavutamiseks ja/või vaadete pehmemdamiseks rajatakse täiendav mitmerindeline haljastus Tallinn – Narva tee poolsele küljele. Mitmerindeline haljastus vähendab liiklusrüüa ja varjab vaateid parkimisalale krundil pos 1.

### **3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted**

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Maardu linna jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Ehitusprojekti koosseisus peab olema ka ehitusjäätmete käitluskava ning ehitise kasutusloa taotlusele ja/või kasutusteatisel lisatakse jäätmete käitlemist tõendavad dokumendid.

Planeeritud äri-/tootmishoone jäätmehooldlate asukoht projekteerida hoonesse või hoonetest väljapoole jäävatele mahutitele eraldiseisvasse jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

### **3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted**

Planeeringuala asub Tallinn – Narva tee ja Loovälja tee vahel. Autodega juurdepäas on kavandatud läbi lõunapoolse Uus-Hindreku krundi Loovälja tee poolt. Kruntidele on kavandatud juurdepäasuteed, kõnniteed, parkimine ja haljastus. Liikluskorraldust täpsustatakse koos naaberplaneeringuga (Uus-Hindreku ja Rusniku detailplaneering Jõelähtme vallas).

Jalakäijate ohutuse tagamiseks on ette nähtud eraldi kõnniteed, lahendused täpsustatakse edasisel projekteerimisel, kui selguvad hoonete sissepääsude asukohad.

Juurdepäasuks on olemasolev teeservituut.

Piirkonnas on olemas ühistranspordiühendused – planeeringualast lõunas, Loovälja teel asub bussipeatus Kogre.

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Äri-/tootmishoone	13687/250	55	55

**KOKKU**

**55**

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad, parkimine on ette nähtud oma kinnistul. Liikluskorralduse põhimõtted toetavad Maardu linna üldplaneerimise põhimõtteid riigitee kaitsevööndisse hooneid mitte kavandada, tagada jalakäijate, mootorsõidukite ja jalgratturite ohutus ja kasutamismugavus ning juurdepääsud eriotstarbelistele sõidukitele. Teedevõrguga tagatakse päästevõimekus.

## 4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja sadevee lahendused on esialgsed ja täpsustuvad detailplaneeringu koostamise käigus, lahendused põhinevad AKTSIASELTS TALLINNA VESI 30.05.2023 väljastatud tehnilistel tingimustel PR/2327078-2.

#### 4.1.1 Veevarustus

##### Olemasolev olukord

Planeeringuala läbib Osäühingu Kroodi Vesi kuuluv De160 mm ühisveetorustik.

##### Planeeritud veevarustus

Kinnistu veevajadus tagatakse ala läbivast olemasolevast De160 ühisveetorustikust.

Planeeritud hoonele on kavandatud De63 mm veeühendus olemasolevast De160 mm veetorustikust. Liitumispunkt asub transpordimaal (1 Tallinn-Narva tee L5 44601:001:0879).

Planeeritud ala tarbevee arvutusvooluhulk on  $Q = 1,06 \text{ l/s}$        $13 \text{ m}^3/\text{d}$

Sisetulekustutusvee vajadus on  $15 \text{ l/s}$ .

Kroodi Vesi OÜ ei ole nõus veeühendusega kahe toruga, kuna veeühendus toimub magistraaltoruga, millel puudub veeringlus ehk vesi liigub ainult ühes suunas ning tulekustutuseks vajalik veerõhk ei ole kindlustatud.

Sisetulekustutusvee vajadus on tagatud hoonesisese mahuti baasil ( $V=54 \text{ m}^3$ ).

Veemahuti asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti. Kinnistusesine veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti.

#### 4.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul saadakse planeeritud tuletõrje veemahutist ( $V=108 \text{ m}^3$ ). Veemahuti asukoht ja maht täpsustatakse ehitusprojektis.

#### 4.1.3 Kanalisatsioon

##### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeringuala läbib Tallinna prügila De200 nõrgvee survetoru, mis kuulub AKTSIASELTS-ile TALLINNA VESI.

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsiooni süsteem.

##### Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala olmeheitvee eelvooluks on Tallinna prügila De200 nõrgvee survetoru. Planeeringu alalt prügila nõrgveetorustikku on lubatud juhtida maksimaalselt 0,9 L/s reovett. Tulevane projektlahendus peab tõestama, et lubatud kogust ei ületa.

Liitumispunkt reoveekanaliseerimisega saab olema sulgeseade survetorul (magistraaloru ja reoveemõõdukaevu vahel). Reoveemõõdukaev jääb kinnistu omandisse ja hooldusele.

Kinnistute reoveed suunatakse eelvoolu ülepumpamise teel. Kinnistule on kavandatud reovee survetorustik reovee pumplaga haljasalal. Planeeritud reovee pumpla kuja on 10 m. Reovesi tuleb puhverdada kinnistu sees, reoveemahutis, mille parameetrid täpsustatakse ehitusprojektis.

Planeeringuala orienteeruv kanaliseerimise vooluhulk on 2,65 l/s.

Planeeringuala reovee arvutusarvool täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Krundisisene reoveekanaliseerimise välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

##### Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimistorusse on rangelt keelatud.

Maardu Linnavolikogu määruse nr 82 Lisa 1 „Maardu linna ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2020-2033“ järgi on ettenähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires kasutades immutamist pinnasesse ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputusüsteemis.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad 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“ (Lisa 1 „Saasteainete piirväärtused ja reovee puhastusastmed“).

##### Arvutuslik sademevee vooluhulkade bilanss:

Arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust  $p=3$  a, 5 min ja arvutuslikku intensiivsust  $q=320,8 \text{ l/s}$ .

Arvutuslik sademevee vooluhulk kokku  $q=241,9 \text{ l/s}$ .

Kinnistu Pos 1 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:

katuse pindala on $4650 \text{ m}^2$	$Q=149,7 \text{ l/s}$
kõvakatte pindala on $2302 \text{ m}^2$	$Q=59,1 \text{ l/s}$
murupindala on $1841 \text{ m}^2$	$Q=13,4 \text{ l/s}$

#### Kokku

Q=220 l/s

Kinnistu Pos 2 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:

kõvakatte pindala on 745 m<sup>2</sup>

Q=19,1 l/s

murupindala on 433 m<sup>2</sup>

Q=2,3 l/s

#### Kokku

Q=21,9 l/s

Ehitusprojektis täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise ja puhastamise lahendus.

Sademevee ärajuhtimise kohta on tehtud eksperthinnang (Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, 15.03.2024), mille kohaselt on mõistlik juhtida planeeringuala sademeveed Maardu järve. Eksperthinnang on saanud ka Transpordiameti kooskõlastuse. Vastav lahenduskeem on toodud lisas 4.1.

### **4.1.4 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht**

#### 1. Veevarustus

PE plasttoru

4 m

#### 2. Kanalisatsioon

##### Reoveekanaliseerimine

PE plasttoru

2 m

## **4.2 Elektrivarustus**

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 03.01.2023 välja antud tehnilised tingimused nr 435921.

Elektrikoormuse tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Äri- /tootmishoone	500 /800	Alajaama 0,4 kV seade

Detailplaneeringu ala tarbija elektrivarustus on ettenähtud K-Projekt AS töö 22055 mahus planeeritud 10/0,4 kV komplektalajaama baasil (10/0,4 kV trafod kuni 2x1600 kVA). Planeeritud alajaama 10 kV elektrivarustus on ettenähtud maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablistisse KPL27020.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.



### 4.3 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37585956, 12.01.2023.

Planeeritud hoone sidevarustus on ettenähtud lähtuvana kolmandale isikule kuuluvast sidekaevust KLNT-3163.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, kinnistule on ettenähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaabliitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia siderajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

### 4.4 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse alus on Esmar Gaas OÜ 09.01.2023 tehnilised tingimused.

Esmar Gaas OÜ-le kuuluvad järgmised torustikud:

- Tallinn-Narva maantee paraalleelteele (Loovälja tee) kinnistu Loovälja tee 9 kohale rajatud Ø200×18.2mm B-kategooria gaasitorustik;
- Loovälja tee 21 kinnistu kohale rajatud Ø110×10mm B-kategooria gaasitorustik.

Piki Loovälja teed on planeeritud küttegaasi B-kategooria jaotustorustik alates Loovälja tee 9 kinnistu kohale rajatud B-kategooria De200 mm torustikust ning ringistatud Loovälja tee 21 kohale rajatud B-kategooria De110 mm torustikuga.

Tarnetorustikele näha ette teemaa-alale enne kruntide piire maa-aluste sulgeseadmete paigaldamiseks.

Vana-Hindreku kinnistu liitumispunkt asub ca 1 m Uus-Hindreku kinnistu piirist väljas.

Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

Vana-Hindreku (registriosa number 398002):

- Jagamisel tekkiva uue kinnistu pindalaga 1989 m<sup>2</sup> omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärge Eesti Vabariigi kasuks. Korrigeeritud kinnistu pindala on 1872 m<sup>2</sup>.
- Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) (endine AS Eesti Telekom) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise sidevõrgu rekonstrueerimiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal.
- Isiklik kasutusõigus Osaühing Kroodi Vesi (registrikood 14088607) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus veekanaliseerimise ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks.

### 5.1.1 Muud kehtivad kitsendused

Planeeritud alale ulatub:

- Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 m;
- Rail Baltic trassi „nihutamisruum“ kuni 42 m raudteemaast.

## 5.2 Kavandatud kitsendused

- Läbipääsuservituudid kõikidele planeeritud kruntidele juurdepääsu tagamiseks.
- Tehnovõrkude kaitsevööndid.

### 5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone fassaadilahendus kujundada piirkonna miljösse sobiv, mitte kavandada suuri klaasipindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.

Katusekalle 0-15°. Võimalusel kaaluda haljastatud katuseid, et sademevee ärajuhtimisel eelistada detailplaneeringutes kohalikke säästlikke lahendusi.

Tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind on kuni 55% krundi pindalast ning minimaalselt 20% krundi pindalast tuleb kavandada haljasmaaks.

Jalgrataste parkimiskohad näha ette tänavatasandile hoonete juurdepääsude lähistelevõi teise mugavalt ligipääsetavas asukohta.

## 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### 6.2.1 Keskkonnavalased nõuded

#### Haljastus:

- Maapinnaga ühendatud haljastust projekteerida vähemalt 20% ulatuses planeeritava ala pinnast.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh säilitatava ja/või uushaljastuse lahendus), kaasata maastikuarhitekt.

#### Liikluse müra hinnangust tulenevad nõuded:

- Kuna kinnistu paikneb elava liiklusega Tallinn-Narva tee ääres, on hoone projekteerimisel vajalik kasutada müra leevendavaid meetmeid.
- Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel Ld 66-70 dB müratsooni on välispiirde ühisisolatsiooni nõue minimaalselt 35-40 dB. Sama nõuet on äripindade puhul soovitatav rakendada ka hoone vaiksematel külgedel.
- Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava helisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

#### Naaberhoonete insulatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

- Hoone projekteerida nii, et naaberhoonetes paiknevates ruumides oleks tagatud normikohane insulatsioonikestus vastavalt standardile EVS EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

#### Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

#### Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnorajatised) ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega. Hoone ehitustöödega saab alustada peale ehitusalast ümber tõstetavate tehnovõrkude ümber ehitamist.

### 6.2.2 Tuleohutusnõuded

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Tule leviku takistamiseks projekteerida uus hoone TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoones kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.
- Tuletõrje veemahutid projekteeritakse vastavalt ehitusprojektile.

### 6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

### 6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

#### Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud, torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

#### Elektrivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

#### Sidevarustus:

- 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.

#### Gaasivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Ehitusprojektid kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Esmar Gaas OÜ kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.
- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt.
- Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel.

- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping.
- Detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisevõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.
- Kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.

## 7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

### 7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Üldplaneeringu kohaselt on äri- ja tootmismaadel suunaks linnakeskkonda sobiv ning olulist keskkonnamõju mitteomav äri- ja tootmistegevus. Äri- ja tootmismaade arendamisel ja planeerimisel on oluline meeldiva töökeskkonna ja üldmulje loomine, kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamise vajadusega arvestamine ning ökosüsteemiteenuste kättesaadavuse tagamine.

- Planeeringulahendus on linnakeskkonda sobiv ning ei oma olulist keskkonnamõju.
- Planeeringulahendus tagab meeldiva töökeskkonna ja üldmulje.

### 7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele

- Koos hoone projekteerimisega lahendatakse ka krundi väliruum, sh läbi krundi kulgev kergliiklusala.
- Piirkonda lisandub täiendavaid töökohti, mis annab võimaluse piirkonna elanikele leida töökoht kodule lähemal, vähendades nii pendelrännet.

### 7.3 Vastavus Maardu linna üldplaneeringule

31.01.2023 Maardu Linnavolikogu otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringus on kinnistu määratletud äri- ja tootmise maa-alana, mille all on mõeldud erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatise juhtotstarbega maa-ala. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoodidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Üldplaneeringu kohaselt on äri- ja tootmismaadel suunaks linnakeskkonda sobiv ning olulist keskkonnamõju mitteomav äri- ja tootmistegevus. Äri- ja tootmismaade arendamisel ja planeerimisel on oluline meeldiva töökeskkonna ja üldmulje loomine, kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamise vajadusega arvestamine ning ökosüsteemiteenuste kättesaadavuse tagamine.

Planeeringulahendus vastab eeltoodule ning seega ka Maardu linna üldplaneeringule. Tegu on äri- ja tootmise maa-alaga, kus ei ole planeeritud olulist keskkonnamõju. Planeerimisel on silmas peetud meeldiva üldmulje loomist ning arvestatud kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamisega nt haljasalade kavandamisel.

## **7.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele**

Lisana Maardu Linnavalitsuse 13.06.2023 korraldusele nr 374 on koostatud Vana-Hindreku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad. Planeering vastab algatamise korralduses toodud nõuetele.

Projektijuht

Eerik Kask